VISIT…

СКОРАЯ ПОМОЩЬ СТУДЕНТУ

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

КРАТКИЙ КУРС

Экзамен?! – Не вопрос!
Все ответы здесь!

УДК 349.4
ББК 67.404.2я73
А72

Антосевич, Галина Сергеевна.

А72 Краткий курс по жилищному праву : учеб. пособие / Г. С. Антосевич. — 2-е изд., стер. — М. : Издательство «Окей-книга», 2009. — 144 с. — (Скорая помощь студенту. Краткий курс).

ISBN 978-5-9745-0498-3

Настоящее издание представляет собой учебное пособие, подготовленное в соответствии с Государственным образовательным стандартом по дисциплине «Жилищное право». Материал изложен кратко, но четко и доступно, что позволит в короткие сроки его изучить, а также подготовиться и успешно сдать экзамен или зачет по данному предмету.

Издание предназначено для студентов высших образовательных учреждений.

Учебное издание

Редактор *М.Л. Григораш*
Корректор *М.Б. Быкова*
Компьютерная верстка *И.В. Соколовой*

Подписано в печать 01.08.2008.
Формат 70×100/32. Печать офсетная.
Уч.-изд. л. 5,85. Печ. л. 4,5. Тираж 5000 экз. Заказ Т-954.

ООО «Издательство «Окей-книга»
123022, Москва, Малый Козихинский пер., д. 12
Тел.: (495) 519-89-13

Отпечатано в полном соответствии с качеством предоставленного электронного оригинал-макета в типографии ОАО ПИК «Идел-Пресс».

© ООО «БизнесВолга», 2007
© ООО «Издательство «Окей-книга», 2009

ISBN 978-5-9745-0498-3

www.infanata.org

СОДЕРЖАНИЕ

1. Понятие, предмет и метод жилищного права 7
2. Место жилищного права в системе российского законодательства 9
3. Субъекты и объекты жилищного права 11
4. Система жилищного права 12
5. Становление и развитие российского жилищного права. Изменение жилищных правоотношений 14
6. Принципы жилищного права 16
7. Взаимодействие жилищного права с другими отраслями права 19
8. Понятие и виды источников жилищного права 20
9. Действие жилищного законодательства во времени, в пространстве и по кругу лиц 22
10. Порядок разрешения коллизий между нормативными актами жилищного законодательства 24
11. Понятие жилищного фонда и жилищной сферы 26
12. Понятие жилых и нежилых помещений. Порядок перевода жилых помещений в нежилые 29
13. Классификация жилищных фондов. Основания и основные виды классификации 31
14. Частный жилищный фонд 34
15. Государственный жилищный фонд 36
16. Муниципальный жилищный фонд 38
17. Общественный жилищный фонд 40

18. Жилищный фонд, находящийся в коллективной собственности 42
19. Жилищный фонд социального использования 44
20. Социальный наем жилых помещений 46
21. Коммерческий наем жилых помещений 49
22. Понятие жилищного правоотношения. Элементы жилищного правоотношения: субъекты, содержание, предмет (объект) 52
23. Юридические факты как основание возникновения, изменения и прекращения правоотношений 55
24. Виды жилищных правоотношений 57
25. Право граждан на обеспечение жилыми помещениями из государственного и муниципального жилищных фондов. Основания признания граждан нуждающимися в получении жилого помещения 60
26. Жилищные льготы (понятие, виды). Основание и порядок их предоставления в России 62
27. Очередность предоставления жилья. Граждане, имеющие право на бесплатное получение жилых помещений социального использования 65
28. Норма жилой площади. Право на дополнительную жилую площадь 69
29. Излишки жилой площади и их правовой режим 71
30. Понятие договора найма жилого помещения 73
31. Разновидности найма жилого помещения 75
32. Договор найма жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов 78
33. Поднаем 80
34. Понятие договора аренды жилых помещений 82
35. Приобретение гражданами жилья в частную собственность 85
36. Приобретение жилья в порядке наследования. Завещательный отказ (легат) 88

37. Договор залога права собственности на квартиру в строящемся доме 90
38. Возникновение права собственности на жилье при приватизации занимаемых жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов 92
39. Понятие приватизации жилищного фонда. Права граждан на приватизацию жилья 94
40. Жилые помещения, не подлежащие приватизации или приватизируемые в особом порядке 97
41. Особенности приватизации жилья, закрепленного за предприятиями 100
42. Понятие жилищных и жилищно-строительных кооперативов как некоммерческих организаций 101
43. Понятие служебных жилых помещений, их предназначение. Порядок предоставления служебных жилых помещений и выселения из них 104
44. Договор субаренды служебного помещения 106
45. Понятие общежития 108
46. Стороны в жилищных правоотношениях 110
47. Права и обязанности сторон при переводе жилого помещения на другой правовой режим 113
48. Сохранение жилой площади за временно отсутствующими гражданами 115
49. Пользование жилыми помещениями, принадлежащими юридическим и физическим лицам на праве собственности 117
50. Права и обязанности собственника жилого помещения 119
51. Право на завещание жилой площади 122
52. Право общей собственности на недвижимое и иное имущество многоквартирного дома 124
53. Понятие кондоминиума 126

54. Управление многоквартирными домами 128
55. Договор управления многоквартирным домом 130
56. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений 133
57. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги 135
58. Товарищество собственников жилья 136
59. Обеспечение сохранности жилищного фонда, его содержание и ремонт 139
60. Защита жилищных прав граждан 141

1. ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ И МЕТОД ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

В юридических источниках **предмет жилищного права** представлен как совокупность общественных отношений, складывающихся при использовании жилых помещений для проживания, взаимоотношений с органами государственной власти и местного самоуправления по поводу изменения правового режима помещения или регистрации прав на жилое помещение и др.

Вопросы о жилых помещениях регулируются не только жилищным, но и гражданским правом, что приводит к частичному совпадению их объектов.

Исходя из ч. 1 ст. 4 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (далее — ЖК РФ) *жилищное законодательство осуществляет регулирование отношений* по поводу:

- возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного, муниципального и частного жилищного фонда;
- пользования общим имуществом собственников помещений;
- и другие.

В юридической литературе до сих пор не сложилось четкого понимания определения самого объекта жилищных правоотношений, в то время как в законодательстве ответ на этот вопрос найти несколько проще. И Жилищный кодекс РСФСР (далее — ЖК РСФСР), и вслед за ним ЖК РФ оперируют понятием «жилое помещение».

В действующем жилищном законодательстве центральным считается понятие **объекта жилищных прав** — жилого помещения, каковым признается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания граждан (отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства), а также правоотношения, возникающие в процессе его использования.

К жилищным отношениям применяются различные методы правового регулирования. Регулирование жилищных отношений происходит путем применения различных по своей отраслевой принадлежности правовых норм: государственного, административного, гражданского и иных отраслей права.

С учетом того, что часть правоотношений, касающихся жилых помещений, урегулирована гражданским правом, другая часть — гражданским и жилищным, третья — только жилищным, жилищное право нельзя считать отдельной отраслью.

Также к критериям выделения отдельной отрасли относится метод правового регулирования.

К *методам правового регулирования* можно отнести:

- ☑ императивный, т.е. властные предписания, субординация, основан на запретах, обязанностях, наказаниях;
- ☑ диспозитивный, т.е. равноправие сторон, координация, основан на дозволениях;
- ☑ поощрительный, т.е. вознаграждение за определенное заслуженное поведение;
- ☑ рекомендательный, т.е. советы осуществления конкретного, желательного для общества и государства поведения и т.п.

Императивный метод принято использовать в гражданском праве, в жилищном обычно используются как императивный, так и диспозитивный методы.

Таким образом, жилищное право применяет те же методы правового регулирования, что и гражданское, и, следовательно, не является самостоятельной отраслью российского права.

Жилищное право можно назвать подотраслью гражданского права, но не его институтом, так как оно само состоит из институтов.

Институтами жилищного права принято считать: права собственности, социального найма, правового регулирования товарищества собственников жилья и т.д.

Жилищным правом называют систему общеобязательных, формально-определенных юридических норм, выражающих общественную, классовую волю, устанавливаемых и обеспечиваемых государством и направленных на урегулирование общественных отношений, складывающихся по поводу его предмета.

В объективном смысле жилищное право — это жилищное законодательство РФ, практика его применения, юридические обычаи. Если же рассматривать в субъективном смысле, то это мера юридически возможного поведения, удовлетворяющего собственные интересы лица — пользователя жилым помещением. Из этого следует, что субъективные жилищные права — это конкретные права и свободы личности относительно жилого помещения, принадлежащие субъекту и зависящие от его воли и сознания.

2. МЕСТО ЖИЛИЩНОГО ПРАВА В СИСТЕМЕ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Жилищное право до 1980-х гг. являлось частью гражданского права и соответственно регулировалось нормами последнего. В период с 1983 по 1995 г. жилищное законодательство стало развиваться отдельно от гражданского. Были приняты Основы жилищного законодательства и жилищные кодексы.

Разграничение гражданского и жилищного законодательства указано и в п. «о» ст. 71 Конституции РФ. Это подтверждает и ст. 288 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ), указывающая, что «перевод помещений из жилых в нежилые

производится в порядке, определяемом жилищным законодательством».

Таким образом, гражданское право регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями, в случае когда жилье становится предметом экономического оборота. Сюда же относятся вещные отношения, а также отношения собственности в жилищной сфере.

Многие законы и иные нормативные акты с равным основанием могут считаться актами как жилищного, так и гражданского законодательства. Сказанное относится и к Закону РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в частности. Четкую разграничительную линию между этими актами провести едва ли можно.

В связи с этим в течение нескольких десятилетий специалисты спорят о месте жилищного права в системе российского права. Выделяют основные группы суждений, относящих жилищное право:

- ☑ к институту гражданского права;
- ☑ подотрасли гражданского права;
- ☑ комплексной отрасли права.

Отношение жилищного права к комплексной отрасли права основывается на том, что жилищные отношения регулируются нормами административно-правового института распределения жилья, гражданско-правового института договора найма жилого помещения, кооперативно-правового института по обеспечению жилой площадью в домах жилищно-строительных кооперативов. Эту позицию поддерживают многие ученые-юристы.

Таким образом, вышеизложенное позволяет сделать следующий вывод: *жилищное право представляет собой комплексную отрасль права*, объединяющую нормы и правовые институты гражданского, административного и других отраслей права.

3. СУБЪЕКТЫ И ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

Субъектами жилищного права принято называть лиц, участвующих в данных правоотношениях. Граждане и юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования — все они принадлежат к субъектам жилищных правоотношений (ст. 4 ЖК РФ). Основные положения ЖК РФ применимы и к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, а также лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не противоречит жилищному законодательству РФ или другим федеральным законам.

К *субъектам жилищного права* относятся:

- ☑ стороны жилищного обязательства;
- ☑ пользователи жилых помещений, не совпадающие со сторонами обязательства;
- ☑ лица, которые имеют самостоятельное право пользования жилыми помещениями;
- ☑ лица, права которых имеют зависимый, производный характер, и т.д.

Так, например, в качестве сторон жилищных организационных отношений выступают органы, уполномоченные вести учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и граждане, имеющие право на получение жилья в данном жилищном фонде.

Если рассматривать жилищные имущественные отношения, то в качестве пользователя жилого помещения выступают только граждане и члены их семей.

В отличие от семейного, в жилищном праве понятие «семья» трактуется иначе. В данной ситуации *семья* представляет собой группу лиц или общность людей, основанную на браке, родстве, свойстве или совместном проживании в одном жилище и ведущую с нанимателем жилого помещения совместное хозяйство (общий бюджет, взаимная забота и т.д.). Однако законодательство построено таким образом, что семья как общность людей субъектом жилищных отношений не считается.

Согласно ч. 1 ст. 15 ЖК РФ единственным *объектом жилищного права* остаются жилые помещения (жилые дома, их части; квартиры и их части; комнаты). В тех случаях, когда жилые помещения признаны в соответствии с санитарным законодательством РФ непригодными для проживания, равно как и предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений, заселение не допускается.

Существует ряд определенных требований, отраженных в жилищном законодательстве. Во-первых, помещение должно быть жилым, т.е. функционально предназначенным для круглогодичного проживания граждан. Таким образом, жилой дом, в котором находится жилое помещение, должен быть строением капитального типа. К таковым строениям нельзя отнести всевозможные времянки, вагончики и т.п., и соответственно они не могут быть включены в состав жилищного фонда. В помещениях подобного типа гражданам разрешено проживать, но в таких случаях с ними должен заключаться договор аренды (имущественного найма). Предметом жилищного права также не могут быть подсобные помещения (кухни, коридоры и т.п.).

Относительно объекта договора коммерческого найма в ст. 673 ГК РФ установлено два требования: жилое помещение должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания.

4. СИСТЕМА ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

1 В *систему жилищного права* входят ЖК РФ и ряд нормативных актов, касающихся жилищного законодательства. Содержание ЖК РФ определяют восемь основных разделов, состоящих из 14 глав и 165 статей. В раздел «Общие положения» входят *задачи жилищного законодательства*, определяющие обеспечение и защиту конституционного права на жилище, имущественные права граждан и юридических лиц в жилищной сфере и т.д. Одновременно обозначена область вопросов, относящихся к компетенции

Российской Федерации и ее субъектов в области регулирования жилищных отношений, соотношению жилищного законодательства и иного законодательства, содержащего нормы жилищного права. Виды жилищного фонда, назначение жилых домов и жилых помещений, порядок переводов жилых помещений в нежилые определены положениями, входящими в статьи ЖК Российской Федерации. Рассматриваются вопросы, касающиеся управления жилищным фондом и его содержания, государственного учета жилищного фонда, государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда.

С учетом норм ГК РФ в ЖК РФ излагаются положения в отношении: жилых домов, жилых помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности; пользования таким жильем; прав и обязанностей нанимателей жилых помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам.

Положения ЖК РФ определяют нормы, устанавливающие сроки внесения платы за жилье и коммунальные услуги, и ответственность должников.

Общие вопросы, касающиеся договоров социального найма и найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов социального использования, а также вопросы, регламентирующие общие принципы и подходы по всем видам жилищного фонда, вынесены в самостоятельные разделы.

Новый ЖК РФ призван регулировать общественные отношения с участием граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления по вопросам возникновения, осуществления и прекращения права пользования жилыми помещениями; требований к жилым помещениям; обеспечения сохранности, содержания и ремонта жилищных фондов и т.д.

Часть 1 ст. 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» устанавливает, что законы и нормативные правовые акты, действующие на территории России, но

пока не приведенные в соответствие с новым жилищным законодательством, считаются действующими и применяются в тех случаях, когда это не противоречит ЖК РФ и указанному выше Закону. В тех ситуациях, когда рассматриваются жилищные отношения, возникшие до введения в действие ЖК РФ, его положения применяются только в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие, за исключением случаев, прямо предусмотренных указанным Законом.

5. СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОГО ЖИЛИЩНОГО ПРАВА. ИЗМЕНЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Жилищная проблема уходит корнями в глубину веков. Рабовладельцы, феодалы, буржуа не знали жилищной нужды, жили в избранных ими местах, имели благоустроенное жилище. В то же время рабы содержались, как домашние животные. Не лучшим было и положение крепостных крестьян.

Разорение и пролетаризация крестьянских масс послужили социальной базой бурного роста капиталистических городов, рост концентрации городского населения вызвал огромный спрос на жилье. Вскоре жилье становится доходным товаром. Появилась новая разновидность буржуа — домовладельцы, вкладывавшие в строительство жилья средства с целью сдачи их внаем.

Жилищное хозяйство дореволюционной России принадлежало в основном частным предпринимателям и считалось наиболее отсталым в мире. По низкому уровню благоустройства и переуплотненности, а также антисанитарии жилища Россия занимала первое место в Европе. По статистике, средняя обеспеченность жилой площадью в городах России в 1913 г. составляла 4,5 кв. м, а фактически — еще ниже. В 1917 г. решением жилищного вопроса занялись большевики. Основой их программ стала идея экспроприации домов буржуазии в пользу рабочих. Идея национализации всей го-

родской земли отражена в Тезисах закона о конфискации домов со сдаваемыми внаем квартирами, составленных 20 ноября (3 декабря) 1917 г. В.И. Лениным. Документ отразил основные направления жилищной политики Советского государства и принципы управления общественным жилищным фондом. Следующими документами, регламентирующими жилищную политику, стали декрет СНК РСФСР от 23 ноября (6 декабря) 1917 г. «Об отмене частной собственности на городские недвижимости» и декрет ВЦИК от 6 (29) декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью».

В 1921 г., на основе постановления СНК РСФСР от 8 августа «Об управлении домами» руководство муниципализированным жилищным фондом оформляется в единую систему. Управлением муниципализированными домами занимались проживавшие в этих домах трудящиеся: они могли избирать заведующих сроком на один год.

Постепенно стали использоваться и другие формы управления домами. Так, с 1921 г. в городах создаются жилищные товарищества, а с 1924 г. — первые жилищно-арендные кооперативные товарищества (ЖАКТы).

В годы Великой Отечественной войны развитие городского и жилищно-коммунального хозяйства приостановилось. Во-первых, большой урон нанесла война, во-вторых, значительные средства из бюджета на строительство и содержание жилищного фонда выделить было невозможно.

И только в 1960-х гг. перед страной встала задача достижения значительного прироста жилищного фонда.

ЖК РСФСР был принят в 1983 г.

С переходом к рыночной экономике основная ставка сделана на удовлетворение потребности в жилье за счет не общественных фондов потребления, а собственных средств граждан. Государство должно поощрять жилищное строительство и создавать условия для осуществления права граждан на жилище (ст. 40 Конституции РФ). Начало 1990-х гг. характеризуется реализацией некоторых программ жилищ-

ного строительства; основная из них — государственная целевая программа «Жилище». Следует отметить также принятие 10 июля 1995 г. федеральной программы «Строительство на территории Российской Федерации жилья для граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей».

Новым этапом в развитии российского жилищного права стало принятие нового ЖК РФ. Большинство норм ЖК РСФСР 1983 г. уже давно устарело и не соответствовало стихийно развивающимся в русле рыночных преобразований жилищным отношениям. Реальность требовала соответствующего законодательного закрепления.

Новый Жилищный кодекс узаконил недопустимость произвольного лишения жилья, неприкосновенность жилища и собственности, недопустимость ограничения или лишения права пользования жилым помещением и т.д.

6. ПРИНЦИПЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

1 Понятие «жилищное законодательство» охватывает ЖК РФ, иные федеральные законы, а также принятые в соответствии с ними указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти, законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ, нормативные правовые акты органов местного самоуправления (ч. 2 ст. 5 ЖК РФ).

Основные начала жилищного законодательства (принципы жилищного права) представляют собой определенные идеи, в соответствии с которыми осуществляется правовое регулирование жилищных отношений.

2 В ст. 1 ЖК РФ перечислены основополагающие принципы жилищного законодательства. Они в значительной степени базируются на конституционных положениях, развивая и конкретизируя их.

Основные принципы жилищного законодательства:

- необходимость обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления (далее — МСУ) условий реализации гражданами их прав на жилище и его безопасность. Это возможность улучшения жилищных условий путем получения жилья по договору жилищного найма (бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального или иного жилищного фонда в соответствии с установленными нормами — ст. 40 Конституции РФ);
- возможность стабильного пользования жилым помещением; обеспечение для проживающих в жилых домах, жилых помещениях здоровой среды обитания и проч. С данным правом непосредственно связано конституционное право на неприкосновенность жилища;
- неприкосновенность и недопустимость произвольного лишения жилища;
- необходимость беспрепятственного осуществления прав, обеспечивающихся жилищным законодательством, т.е. граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими;
- признание равенства участников отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями; рассматриваемый принцип ставит участников имущественных отношений в юридически равное положение перед законом и судом. Равенство прав *признается за гражданином, юридическим лицом*, органом власти в отношениях «невластного, неподчиненного ряда». В иных отношениях (административно-правовых) принцип равенства не действует, в частности в вопросах управления жилищным фондом, контроля за его использованием и сохранностью;
- необходимость обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебная защита, обеспечение сохранности жилищного фонда и использо-

вания жилых помещений по назначению, т.е. каждый может защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом, каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод;

☞ обеспечение сохранности жилищного фонда: ст. 65—68 ЖК РФ *предусматривают обязанности наймодателя* и нанимателя жилого помещения по обеспечению сохранности жилищного фонда. Обязанность собственника — поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии.

Ограничением жилищных прав принято считать ограничения в тех случаях, когда это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав других лиц, а также обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Право на свободный выбор жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством, имеют граждане, законно находящиеся на территории Российской Федерации. Ограничение права граждан на свободу выбора жилых помещений осуществляется согласно ЖК РФ или другому закону.

В Конституции РФ (ст. 40) указано, что каждый имеет *право на жилище*. Конституционное право на жилище гарантирует возможность быть обеспеченным постоянным жилищем для каждого гражданина Российской Федерации. Также это право предусматривает юридическую возможность стабильного пользования имеющимся у гражданина жилым помещением, его неприкосновенность и недопущение произвольного лишения жилища, вероятность улучшения жилищных условий путем приобретения другого жилого помещения.

Согласно ч. 2 ст. 40 Конституции РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления должны поощрять жилищное строительство и создавать условия для

осуществления права на жилище. Жилищному праву соответствуют определенные обязанности государства, муниципальных органов, связанные с предоставлением малообеспеченным гражданам жилых помещений и пользованием этими помещениями; с расширением государственного и муниципального жилищных фондов, содействием развитию частного фонда и других форм обеспечения граждан жилищем. Запрещаются действия, препятствующие осуществлению права на жилище.

Статья 25 Конституции РФ и ч. 1 ст. 3 ЖК РФ гарантируют *неприкосновенность жилища*. Согласно этому никто не имеет право проникнуть в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в предусмотренных ЖК РФ целях и в предусмотренных другим федеральным законом случаях и в порядке или на основании судебного решения.

7. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА С ДРУГИМИ ОТРАСЛЯМИ ПРАВА

До 1980-х гг. в состав гражданского входило и жилищное право, пока не признали целесообразным подготовить и принять в качестве самостоятельных нормативных документов основополагающие жилищные законы (Основы жилищного законодательства и ЖК РСФСР). Таким образом, в течение 1983—1995 гг. жилищное законодательство стало развиваться отдельно от гражданского.

Современное жилищное право представляет собой комплексную отрасль права. Жилищное право призвано регулировать отношения, складывающиеся в процессе пользования жилыми помещениями, предоставления в пользование жилых помещений, управления и эксплуатации жилищных фондов, т.е. общественные отношения, возникающие в процессе реализации права на жилище. Отличительной чертой подобных отношений служит то, что их возникновение, существование и развитие связано главным образом с особенным материальным объектом, а именно жилищем.

В жилищном праве заимствованы методы правового регулирования, применяемые в других основных отраслях права. Так, в отношениях пользования жилыми помещениями применяется гражданско-правовой метод (с использованием административно-правовых средств), а для отношений распределения (предоставления) жилья, управления жилищным фондом, других отношений организационного, управленческого характера используется метод административного права (власти — подчинения). Основанием связи для жилищно-правовых норм является то, что они обслуживают специфические (жилищные) отношения, существующие и развивающиеся по поводу особого материального объекта — жилища. Таким образом, жилищно-правовые нормы образуют особую вторичную, комплексную отрасль права (правовой комплекс, правовую общность), развивающуюся по внутренним закономерностям.

8. ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ИСТОЧНИКОВ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА

Жилищное законодательство представляет собой совокупность законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых государством устанавливаются, изменяются или отменяются соответствующие жилищно-правовые нормы.

Систему жилищного законодательства образуют различные законы, а также иные нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения (источники жилищного права).

Источником права в юридической литературе принято считать форму выражения государственной воли, проявляющейся в результате правотворческого процесса государства.

Основные группы источников жилищного права:

- федеральные законы и иные принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты;
- законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ.

Главным же источником любого права, в том числе и жилищного, служит *Конституция РФ*.

Несмотря на принятие нового ЖК РФ, на федеральном уровне жилищное законодательство в настоящее время представляет собой достаточно большое количество источников жилищного права — законов и других нормативных актов, принятых в разное время и на разных уровнях (от законов до инструкций) и, по сути, в различных государствах (СССР, РСФСР, Российской Федерации).

На первом месте стоят федеральные акты законодательства: Конституция РФ, федеральные конституционные законы, кодексы, федеральные законы.

Следующими идут законы субъектов РФ, которые могут приниматься при отсутствии регулирования какого-либо вопроса на федеральном уровне, а также в случае, когда федеральным законодательством предусмотрено, что урегулирование какого-либо вопроса относится к компетенции субъекта РФ. Данные законы не могут противоречить федеральному законодательству.

Далее следуют нормативные правовые акты, принятые полномочными органами, содержащие предписания общего характера и постоянного действия, рассчитанные на многократное применение, издаваемые органами, обладающими нормотворческой компетенцией, в строго установленной форме. Все эти официальные документы являются носителями юридически значимой информации.

Все без исключения нормативные правовые акты подзаконны, что означает их принятие во исполнение федеральных законов, законов субъектов РФ.

На первом место среди них — указы Президента РФ, затем постановления Правительства РФ. Далее следуют постановления федеральных министерств и ведомств. На уровне субъекта РФ нормативные правовые акты принимаются правительствами субъектов РФ, министерствами и ведомствами в структуре региональной исполнительной власти.

Последними выступают подзаконные нормативные акты органов местного самоуправления.

Нормативные договоры также считают источниками жилищного права, но если обратиться к практике, то пока нельзя назвать ни одного такого акта. Основой нормативных договоров было разграничение полномочий и предметов ведения, и заключались они между федеральным центром и субъектом РФ. Практика заключения таких договоров характерна для 1990-х гг., когда федеральный центр проводил политику децентрализации государственной власти. В современных условиях почти все заключенные ранее нормативные договоры отменены. Но сама возможность их заключения законодательно сохранилась.

Последний уровень включает постановления судов судебной системы РФ. Постановлением суда принято называть акт применения права. В определенных случаях к источникам жилищного права можно отнести также постановления пленумов Верховного Суда РФ или Высшего Арбитражного Суда РФ.

Что касается актов Конституционного Суда РФ, то в некоторых ситуациях их тоже можно рассматривать как источники жилищного права.

9. ДЕЙСТВИЕ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ВО ВРЕМЕНИ, В ПРОСТРАНСТВЕ И ПО КРУГУ ЛИЦ

1 Новшество ЖК РФ заключается в том, что в ст. 6 определены *пределы действия жилищного законодательства во времени*. Общепринятым правилом считается то, что акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения их в действие (принцип немедленного действия закона). Наличие у нормативного правового акта обратной силы означает возможность его применения к отношениям, возникшим до вступления этого акта в силу (введения в действие). Как правило, правовые акты, образующие российскую правовую систему, не обладают обратной силой.

Данные правила обязательны для определения пределов действия во времени не только федеральных законов, актов

Президента РФ, Правительства РФ и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти. Они являются едиными и для актов жилищного законодательства, принятых в установленном порядке субъектами РФ и органами местного самоуправления.

Также установленные нормы актуальны и для жилищных отношений, носящих длительный характер. К жилищным отношениям, возникшим до введения в действие нового акта жилищного законодательства, применимы нормативные правовые акты, ранее регулировавшие эти отношения. В случаях когда в рамках существующих жилищных правоотношений у их субъектов после введения в действие нового нормативного акта возникают определенные права и обязанности, эти права и обязанности осуществляются по правилам, предусмотренным новым законодательным актом.

Если дата вступления нормативного правового акта в силу не указана в нем самом или в акте, определяющем порядок введения в действие акта данного вида, то применительно к федеральным конституционным законам, федеральным законам, а также актам Президента РФ, Правительства РФ и нормативным правовым актам федеральных органов исполнительной власти:

- ☑ федеральные и федеральные конституционные законы, а также нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти вступают в силу по истечении 10 дней после их официального опубликования, если самими указанными законами не определен иной порядок их вступления в силу;
- ☑ нормативные акты Президента РФ, акты Правительства РФ, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, устанавливающие статус федеральных органов исполнительной власти, а также организаций вступают в силу по истечении семи дней после дня их первого официального опубликования.

Официальным опубликованием федеральных конституционных законов, федеральных законов считается первая

публикация их полных текстов в «Парламентской газете», «Российской газете» или в Собрании законодательства РФ.

Определяя *действия закона в пространстве*, следует руководствоваться следующим принципом. Действие жилищного законодательства распространяется на всю территорию Российской Федерации (федеральное законодательство) или территорию субъекта РФ (жилищное законодательства субъекта РФ).

Действие закона также *может быть ограничено* и *по кругу лиц*, что означает его ограниченное действие *только в отношении отдельных категорий граждан*: военнослужащих, «чернобыльцев», инвалидов, беженцев, вынужденных переселенцев и т.д., которым соответствующими законодательными и иными нормативными правовым актами предусматриваются различные виды социальных гарантий в форме разного рода льгот и компенсаций по оплате жилья и коммунальных услуг.

К категории лица, имеющего право на льготы, принадлежат инвалиды и участники ВОВ, а также приравненные к ним лица; участники афганской войны — воины-интернационалисты; военнослужащие, уволенные в запас или отставку; инвалиды первой и второй групп (за исключением лиц, ставших инвалидами в результате совершенного ими преступления); и многие другие категории граждан и лиц, нуждающиеся в особой социальной защите со стороны органов государственной власти и местных исполнительных органов.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ КОЛЛИЗИЙ МЕЖДУ НОРМАТИВНЫМИ АКТАМИ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

ЖК РФ относится к актам базисного характера. В нем закреплены базисные положения жилищного права. ЖК РФ призван сыграть цементирующую роль основного акта системы жилищного законодательства. Нормы и правила ЖК РФ детализируются и конкретизируются в нор-

мативных актах субъектов РФ. Указы президента РФ, регулирующие жилищные отношения, не должны противоречить ЖК РФ и другим федеральным законам. Правительство имеет право издавать постановления на основании и во исполнение ЖК РФ, других федеральных законов, указов Президента РФ. В случаях когда жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, если это не противоречит существу таких отношений, в соответствии с ч. 1 ст. 7 ЖК РФ применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

В ситуациях невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости на основании ч. 2 ст. 7 ЖК РФ.

Правила международного договора, основываясь на ст. 9 ЖК РФ, применимы в том случаях, когда международным договором РФ установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством.

Право граждан на жилище и составляющие этого права рассматриваются в отдельных международных договорах, участниками которых является и Российская Федерация. Например, в соответствии со ст. 25 Всеобщей декларации прав человека, принятой на третьей сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 А (III) от 10 декабря 1948 г., каждый человек имеет право на достойный жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание.

2 Основная цель национальной политики, в соответствии со ст. 2 Рекомендаций МОТ от 28 июня 1961 г. № 115 о жилищном строительстве для трудящихся, заключается в содействии в рамках общей политики жилищного строительства строительству жилых домов и введению соответствующего коммунального обслуживания с целью

обеспечения всех трудящихся и их семей соответствующим удовлетворительным жилищем и подходящими для жизни условиями.

Что касается международного законодательства, то, в частности, решением Высшего Совета Сообщества Беларуси и России от 22 июня 1996 г. № 5 «О беспрепятственном обмене жилых помещений» предусматривается обмен жилыми помещениями между гражданами Республики Беларусь и Российской Федерации, постоянно проживающими на территориях этих государств и переселяющимися из Республики Беларусь в Российскую Федерацию и наоборот, который осуществляется беспрепятственно согласно национальному законодательству этих государств. Это положение учитывается и при применении ч. 5 ст. 72 ЖК РФ.

11. ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

Понятие «жилище» непосредственно связано с понятиями «жилищный фонд» и «жилое помещение».

В соответствии со ст. 19 ЖК РФ **жилищный фонд** — совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, находящихся на территории Российской Федерации, включающая в себя жилые помещения, жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

До принятия ЖК РФ в законодательстве не было единых подходов к классификации жилищных фондов. Классификация, закрепленная в ЖК РСФСР, устарела, и ею нельзя было руководствоваться. Подразделение жилищного фонда на виды, данное в утратившем ныне силу Законе РФ «Об основах федеральной жилищной политики», было противоречивым и не всегда могло быть применимо в практических целях.

В качестве одного из критериев классификации жилищного фонда указываются формы собственности на жилые помещения. С учетом положений ст. 8 Конституции РФ и п. 1 ст. 212 ГК РФ *жилищный фонд подразделяется*:

- на частный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- государственный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ);
- муниципальный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения жилым помещением.

Он вправе использовать их для личного проживания и проживания членов его семьи, отчуждать свое имущество и сдавать их во временное пользование другим лицам лишь для аналогичных целей, передавать им права владения, пользования и распоряжения имуществом, оставаясь собственником, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (п. 1, 2 ст. 209 ГК РФ).

2 *Государственный учет жилищного фонда* осуществляется по единой для всей страны системе и регламентирован ст. 19 ЖК РФ (ч. 4 и 5). Порядок учета жилищного фонда был определен Положением о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденном постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301.

Основной задачей государственного учета жилищного фонда согласно этому акту должно быть получение информации о местоположении, количественном и качественном

составе жилищного фонда, его техническом состоянии, уровне благоустройства и т.д. Государственному учету подлежат все жилые дома, жилые помещения независимо от формы собственности.

Источником правового регулирования является также постановление Правительства РФ от 4 декабря 2000 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства».

Основу государственного учета жилищного фонда составляет технический учет, осуществляемый независимо от принадлежности жилищного фонда путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по поддержанию жилых помещений (см. ч. 5 ст. 19 ЖК РФ).

Технический учет предполагает техническую инвентаризацию и паспортизацию жилищного фонда, мониторинг технического состояния жилых помещений, оценку и переоценку жилых помещений, в том числе для целей налогообложения, и другую деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

! **Жилищной сферой** принято называть область народного хозяйства, включающую строительство и реконструкцию жилищ, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

! В понятие **недвижимости в жилищной сфере** входит: недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

12. ПОНЯТИЕ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. ПОРЯДОК ПЕРЕВОДА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В НЕЖИЛЫЕ

Единственная статья ЖК РСФСР, касающаяся изменения целей использования помещений, предусматривала перевод помещений из жилых в нежилые. При этом законодателем делался особый акцент на запрете необоснованного уменьшения жилого фонда. Перевод нежилых помещений в жилые не рассматривался. Вновь принятый Жилищный кодекс описывает как порядок перевода помещения из жилого в нежилое, так и обратное изменение статуса. Приводится исчерпывающий перечень документов, необходимых для принятия органом местного самоуправления соответствующего решения, а также исчерпывающий перечень оснований для отказа в переводе помещения.

В соответствии с ч. 1 ст. 15 ЖК РФ объектами жилищных прав являются жилые помещения. Впервые определены конкретные виды объектов жилищных прав. К ним отнесены: жилые дома, части жилых домов; квартиры, части квартир; комнаты (жилых домов и квартир). В Жилищном кодексе 1983 г. и Основах жилищного законодательства СССР данные понятия отсутствовали.

Помещение **признается жилым** в случаях, когда оно является изолированным, а также недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

Пригодность помещения для постоянного проживания граждан определяется соответствием помещения требованиям, которые установлены санитарными и техническими правилами и нормами, а также иными требованиями законодательства. При этом порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством РФ в соответствии с ЖК РФ другими федеральными законами.

Нежилым помещением считается аналогичное помещение, но не пригодное для постоянного проживания граж-

дан, не отвечающие санитарным и техническим правилам и нормам по основаниям и в порядке, установленным Правительством РФ. К этой категории относятся различные типы построек, строений, сооружений хозяйственного и иного вспомогательного назначения.

К категории *жилых помещений* относятся:

- жилой дом, его часть;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

Дом считается жилым, если представляет собой индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат и прилегающих вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения нужд проживающих. *Квартирой* признается структурно обособленное помещение многоквартирного дома, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме, также состоящее из одной или нескольких комнат и помещений вспомогательного характера. *Комнатой* принято считать часть жилого дома или квартиры, предназначенную для использования в качестве непосредственного проживания граждан. Также не запрещено использование жилых помещений для осуществления профессиональной или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не противоречит правам граждан и требованиям, которым должно отвечать используемой жилое помещение. Размещение в жилых помещениях промышленных производств запрещено.

2 *Правила перевода жилого помещения в нежилое* основываются на требованиях ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности. Целью такого перевода является необходимость изменения его функционального назначения. Перевод нежилого помещения в жилое производится в случаях переоформления строений, которые приспособлены для нормального проживания в них.

Такой перевод не осуществим в случаях, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям,

или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ. Перевод жилого помещения в нежилое также не допускается, если переводимое помещение является частью жилого помещения или используется собственником данного помещения либо иным гражданином в качестве места постоянного проживания, или переводимое помещение находится в залоге, или обременено иными обязательствами перед другими лицами. В отдельных случаях такой перевод осуществим. Например, квартира находится на первом этаже многоквартирного дома либо выше первого этажа, но под квартирой расположены нежилые помещения. Все правила перевода осуществляют органы местного самоуправления.

Для осуществления перевода жилого помещения в нежилое собственник жилья должен представить пакет документов, включающий:

- ☑ заявление;
- ☑ правоустанавливающие документы на переводимое помещение;
- ☑ план переводимого помещения с описанием;
- ☑ подготовленный и оформленный проект переустройства *или перепланировки*.

Срок принятия решения о переводе или об отказе в переводе — не позднее чем через 45 дней со дня подачи документов.

Отказ в переводе возможен только в тех случаях, когда:

- ☑ документы не представлены;
- ☑ документы представлены в ненадлежащий орган;
- ☑ условия перевода не соблюдены.

В переводимых помещениях должны соблюдаться требования техники пожарной безопасности, санитарные, экологические и другие требования, предусмотренные законодательством.

13. КЛАССИФИКАЦИЯ ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ. ОСНОВАНИЯ И ОСНОВНЫЕ ВИДЫ КЛАССИФИКАЦИИ

Жилищным фондом называют совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

Иначе говоря, к жилищному фонду относятся все без исключения изолированные помещения, являющиеся недвижимым имуществом, пригодные для постоянного проживания граждан и отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и нормам.

До принятия ЖК РФ в законодательстве не существовало единых подходов к классификации жилищных фондов. Классификация, закрепленная в ЖК РСФСР, устарела, и ею нельзя было руководствоваться. Подразделение жилищного фонда на виды, данное в Законе РФ «Об основах федеральной жилищной политики», противоречиво и не всегда могло быть применимо в практических целях. Если раньше виды жилищного фонда определялись по одному основанию, а именно принадлежности к тем или иным формам собственности, то новый ЖК РФ сохранил данное основание, но одновременно ввел и новое основание, определяющее цели использования жилищного фонда.

Согласно утвержденной классификации различают следующие *виды жилищного фонда по форме собственности*:

- частный жилищный фонд, представляющий собой совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- государственный жилищный фонд, являющийся совокупностью жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ);
- муниципальный жилищный фонд, объединяющий жилые помещения, принадлежащие на праве собственности муниципальным образованиям.

Группы жилищного фонда в зависимости от целей использования:

- жилищный фонд социального использования — совокупность предоставляемых гражданам по договорам

социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

- специализированный жилищный фонд — совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- индивидуальный жилой фонд, объединяющий жилые помещения частного жилищного фонда, которые используются гражданами — собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами — собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;
- жилищный фонд коммерческого пользования обычно объединяет жилые помещения, используемые собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования.

Следует обратить внимание на то, что жилищный фонд не является недвижимостью, в то время как входящие в него жилые помещения таковыми являются, т.е. объектом субъективного права могут быть только жилые помещения, но не их совокупность в виде жилищного фонда. Дифференциация жилищных фондов на виды позволяет определить типы правового регулирования в отношении входящих в него жилых помещений: частноправовой или публично-правовой, без привязки к конкретным жилым помещениям.

4 *Порядок государственного учета*, которому подлежит жилищный фонд, устанавливает Правительство РФ. Он предусматривает проведение технического учета жилищного фонда, его техническую инвентаризацию и паспортизацию.

Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов РФ в соответствии с федеральным законом и иными нормативными ак-

тами РФ призваны осуществлять *государственный контроль* за использованием и сохранностью жилищного фонда.

14. ЧАСТНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Основополагающим в современном российском законодательстве служит понятие собственности. Содержание права собственности определено в ст. 209 ГК РФ. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (п. 1 ст. 209 ГК РФ). *Собственник вправе* по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе:

- отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- отдавать имущество в залог и обременять его другими способами;
- *распоряжаться им иным образом* (п. 2 ст. 209 ГК РФ).

Понятие собственность принято рассматривать в нескольких категориях. В *юридическом смысле собственностью* называют принадлежность имущества определенным лицам — индивидам или коллективам на определенных условиях и в определенных формах (право собственности в субъективном смысле). Если рассматривать *собственность как экономическую категорию*, то это общественно-производственное отношение по поводу присвоения лицами — индивидами и коллективами — предметов природы, естественных и созданных трудом.

ЖК РФ, основываясь на ст. 212—215 ГК РФ, в зависимости от формы собственности закрепляет следующие *виды жилищного фонда*:

- частный (находящийся в собственности граждан и юридических лиц);

- государственный (принадлежащий на праве собственности: Российской Федерации — жилищный фонд РФ, субъектам РФ — жилищный фонд субъектов РФ);
- муниципальный (находящийся в собственности муниципальных образований).

Частный жилищный фонд следует рассмотреть более подробно.

Частный жилищный фонд представляет собой совокупность жилых помещений, находящихся в собственности:

- граждан, а именно: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир; квартиры и дома, приобретенные гражданами на других основаниях, предусмотренных российским законодательством;
- юридических лиц (созданных в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом, жилищный фонд, принадлежащий общественным организациям.

В соответствии со ст. 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Жилой дом представляет собой строение, не менее половины общей площади которого предназначено для постоянного проживания, обязательно расположенное на земельном участке в определенных границах со всеми находящимися на нем вспомогательными строениями, сооружениями, элементами благоустройства и имеющее почтовый адрес.

Квартирой принято называть отдельно изолированное помещение в жилом доме, используемое исключительно для проживания физических лиц.

Таким образом, подводя итог, можно сделать вывод о том, что *собственниками жилых помещений, составляющих частный жилищный фонд*, могут быть признаны не только граждане, но и юридические лица. В соответствии со ст. 213 ГК РФ собственниками жилых помещений могут являться коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственниками, общественные и религиозные организации (объединения), благотворительные и другие фонды.

Согласно общему правилу количество и стоимость недвижимого имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются. Однако необходимо помнить, что жилое помещение, независимо от принадлежности (*принадлежит оно физическому или юридическому лицу*), должно использоваться только для проживания граждан.

15. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

1 ЖК РФ устанавливает, что жилищный фонд представляет собой совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

Государственный жилищный фонд — совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жилищный фонд субъектов РФ).

Согласно законодательству РФ *государственный жилищный фонд представляет собой*:

- ведомственный фонд, являющийся государственной собственностью Российской Федерации и находя-

щийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий;

- фонд, являющийся собственностью субъектов РФ, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий.

Государственный жилищный фонд до 1992 г. принадлежал государству, затем он был разграничен на федеральный фонд, фонд субъектов РФ и муниципальный.

Состав государственного жилищного фонда включает в себя: собственность Российской Федерации и собственность субъектов РФ, т.е. республик, краев, областей, городов федерального значения, автономных областей, автономных округов. Государственный жилищный фонд может быть передан государственным предприятиям в хозяйственное ведение; государственным учреждениям и казенным предприятиям — в оперативное управление (гл. 19 «Право хозяйственного ведения, право оперативного управления» ГК РФ).

Управлением и распоряжением федеральным имуществом от имени Российской Федерации занимается Правительство РФ. Большую часть своих полномочий Правительство поручило Федеральному агентству по управлению федеральным имуществом. Основная деятельность Агентства направлена на разработку и осуществление мероприятий по приватизации находящихся в федеральной собственности объектов недвижимости, оформление закрепления государственного имущества, находящегося в федеральной собственности, в хозяйственное ведение или оперативное управление, выдачу разрешения на продажу объектов недвижимости, закрепленных в хозяйственном ведении, на передачу их в аренду или залог.

Управление и распоряжение жилищным фондом от имени субъектов федерации осуществляют соответствующие государственные органы исполнительной власти субъекта РФ.

В качестве **объектов приватизации** принято рассматривать квартиры многоквартирных домов и одноквартирные дома, используемые гражданами на условиях найма.

В случаях, когда квартиры находятся в домах, включенных в план реконструкции в текущем году, их приватизация осуществляется владельцем (собственником) дома только по окончании реконструкции. Следует отметить, что наниматели, проживающие в квартирах до начала реконструкции, после проведения реконструкции имеют приоритетное право на приватизацию этих квартир.

В состав *объектов государственного жилищного фонда, не подлежащих приватизации*, включены:

- квартиры-музеи;
- квартиры (дома), находящиеся на территориях закрытых воинских поселений, предприятий, учреждений и организаций, природных и биосферных заповедников, национальных парков, ботанических садов, дендрологических, зоологических, региональных ландшафтных парков, парков-памятников садово-паркового искусства, историко-культурных заповедников, музеев-заповедников;
- комнаты в общежитиях; квартиры (дома), находящиеся в аварийном состоянии (в которых невозможно обеспечить безопасное проживание людей);
- квартиры (дома), расположенные в зоне безусловного (обязательного) отселения, загрязненной вследствие аварии на Чернобыльской АЭС, а также квартиры (комнаты, дома), отнесенные в установленном законом порядке к числу служебных. Данный перечень объектов является исчерпывающим.

16. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

В соответствии с ЖК РФ **муниципальный жилищный фонд** представляет собой жилищный фонд, находящий-

ся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, а также ведомственный фонд, закрепленный за муниципальными предприятиями и учреждениями и находящийся в их полном хозяйственном ведении или оперативном управлении.

Муниципальный жилищный фонд как составная часть муниципальной собственности предназначен для удовлетворения жилищных потребностей населения соответствующей территории города, района. Муниципальный жилищный фонд образуется главным образом за счет передачи жилищного фонда в собственность муниципальных образований субъектами РФ, а также за счет строительства нового жилья.

В качестве собственника от имени муниципального образования в соответствии со ст. 125 и 215 ГК РФ выступают органы местного самоуправления и лица, указанные в законе. Права органов местного самоуправления от имени муниципального образования распространяются на самостоятельное владение, пользование и распоряжение муниципальным имуществом. Например, они вправе передавать муниципальное имущество во временное или постоянное пользование физическим или юридическим лицам, органам государственной власти РФ и органам государственной власти субъекта и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами (ст. 51 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

В соответствии со статьей указанного закона в состав муниципальной собственности входит муниципальный жилищный фонд. Согласно нововведению с 1 января 2007 г. в собственности муниципальных образований будет находиться жилищный фонд только социального использования для обеспечения малоимущих граждан, проживающих в поселе-

нии и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями на условиях договора социального найма, а также имущество, необходимое для содержания муниципального жилищного фонда (ст. 50 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

Государственный учет жилищного фонда осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством РФ. Этот порядок включает в себя проведение технического учета жилищного фонда, его техническую инвентаризацию и паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений — документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ в соответствии с федеральным законом и иными нормативными актами РФ.

17. ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

В состав *общественного жилищного фонда* входят жилые помещения, находящиеся в собственности общественных объединений.

Общественными объединениями принято считать некоммерческие организации, созданные на добровольной основе по инициативе граждан, объединяющихся на основе общности своих интересов для реализации общих целей, указанных в уставе данного объединения. Общественный жилищный фонд принадлежит общественным образованиям и объединениям на праве собственности.

Согласно ЖК РФ в данное понятие включены жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям.

Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» разрешает бесплатную приватизацию жилья гражданам, занимающим жилые помещения по договору найма или аренды в домах государственного и муниципального жилищного фонда, реализуемых в порядке, утверждаемом органами исполнительной власти субъектов РФ. В тех случаях, когда установленный названными актами порядок приватизации жилья противоречит названному выше закону, в том числе принят с превышением полномочий органов, издавших такой акт, необходимо руководствоваться положениями рассматриваемого закона.

Граждане, проживающие по договору найма или аренды в домах общественного жилищного фонда, таким правом на основании Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» воспользоваться не могут. Однако собственник общественного жилищного фонда или уполномоченный им орган могут самостоятельно принять решение о бесплатной передаче гражданам занимаемых ими жилых помещений. Если в указанном случае возникает спорная ситуация, то ее следует разрешать исходя из установленных собственником условий и порядка передачи жилья в собственность проживающих в нем граждан.

Существующими льготами по оплате коммунальных услуг могут воспользоваться граждане, являющиеся нанимателями жилых помещений в домах государственного, муниципального, а также общественного жилищного фонда, членами жилищных, жилищно-строительных кооперативов, а также собственниками жилых помещений, имеющие в соответствии с действующим российским законодательством право на подобные льготы.

Право на участие в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью защиты своих экономических и социальных прав и интересов, в выборе эксплуатационных и ремонтных организаций предоставляется гражданам, неправительственным, общественным организациям и другим добровольным объединениям нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений в домах независимо от форм их собственности.

На современном этапе общественный жилищный фонд можно отнести к частному жилищному фонду.

18. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, НАХОДЯЩИЙСЯ В КОЛЛЕКТИВНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

! Под **жилищным фондом, находящимся в коллективной собственности**, подразумевают фонд, находящийся в общей совместной или общей долевой собственности различных субъектов частной, государственной, муниципальной собственности, собственности общественных объединений.

1 Такое понятие, как коллективная собственность, было широко распространено в отечественном законодательстве *доперестроечного периода*. *Сегодня это понятие* постепенно исчезает. В качестве объекта многосубъектной собственности наиболее подходит такой термин, как «общая собственность».

Если имущество находится в собственности двух или нескольких лиц, то оно принадлежит им на основании *права общей собственности*.

В случаях когда имущество находится в общей собственности с определением доли каждого из собственников, то право собственности называется *долевой собственностью*. Имущество может также находиться в общей собственности, но без определения таких долей: в этой ситуации принято употреблять термин *«совместная собственность»*.

Возникновение общей собственности характеризуется поступлением в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения либо не подлежит разделу в силу закона.

По взаимному соглашению участников совместной собственности, а при отсутствии согласия — по решению суда, на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц.

Если имущество находится в долевой собственности, то распоряжение им осуществляется только при согласии всех ее участников. Также осуществляются по соглашению всех ее участников владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности. В тех ситуациях, когда согласие не достигнуто между участниками долевой собственности, все споры решаются в порядке, устанавливаемом судом.

Право участника долевой собственности распространяется на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого он вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Если от использования имущества, находящегося в долевой собственности, участники получают плоды, продукцию и доходы, то в этом случае все это поступает в состав общего имущества и распределяется между участниками соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Неоспоримым является тот факт, что каждый участник обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Если участники долевой собственности требуют раздела имущества, принадлежащего им, то данное имущество может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

Также участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

В тех случаях, когда между участниками долевой собственности не достигнуто соглашение о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них, участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

19. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

! В соответствии с российским законодательством под **жилищным фондом социального использования** понимается совокупность всех жилых помещений, заселенных на условиях договора найма и предоставляемых в пределах нормы жилой площади, а также жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные дома и жилые помещения в них.

В состав *социального жилищного фонда* включены определенные жилые помещения, относящиеся к государственному или муниципальному фонду. Согласно ст. 57 ЖК РФ жилые помещения указанного фонда предоставляются определенным категориям граждан, состоящим на учете нуждающихся в жилье. Основным документом, регулирующим право пользования жилым помещением, служит договор социального найма (ст. 60 ГК РФ). Договор социального найма жилого помещения заключается на основании решения о предоставлении жилого помещения жилищного фонда социального использования. Такой договор заключается без установления срока его действия (ч. 2 ст. 60 ЖК РФ). Общеизвестно, что жилое помещение по договору социального найма предоставляется, как правило, малоимущим гражданам и (или) инвалидам и особо нуждающимся гражданам, о чем говорится в ч. 2 ст. 49 ЖК РФ.

Специализированному жилищному фонду принадлежат жилые помещения из состава государственного или муниципального жилищного фонда, отнесенные к рассматриваемому фонду с соблюдением требований и в порядке, установленными Правительством РФ (п. 2 ст. 92 ЖК РФ). Законодательно установлен особый правовой режим использования конкретных видов специализированных жилых помещений (служебных, жилых помещений в общежитиях, маневренного фонда и др.). Основанием по пользованию данными помещениями служит договор найма специализированного жилого помещения или договор безвозмездного пользования (ст. 99, 100 ЖК РФ). Несоблюдение простой письменной формы сделки влечет ее недействительность в случаях, прямо указанных в законе или в соглашении сторон.

В *индивидуальный жилищный фонд* включены жилые помещения, относящиеся к частному жилищному фонду независимо от того, принадлежат они физическим или юридическим лицам. Основополагающим признаком индивидуального жилищного фонда считается использование соответствующих жилых помещений для проживания граждан — собственников жилья, членов их семей, иных лиц на условиях безвозмездного пользования (например, временных жильцов) либо для проживания граждан, которым жилье предоставлено юридическим лицом — собственником на условиях безвозмездного пользования. Статья 100 ЖК РФ определяет понятие договора найма специализированного жилого помещения, устанавливает существенные условия договора, очерчивает права и обязанности сторон.

Жилищным фондом коммерческого использования принято называть совокупность жилых помещений, передаваемых в пользование с целью получения дохода (прибыли).

К нему относятся любые жилые помещения, предоставляемые собственниками в пользование по возмездным договорам. Жилые помещения в данном случае

могут принадлежать частному лицу или относиться к государственному либо муниципальному фонду. Чаще всего жилое помещение данного фонда становится предметом договора коммерческого найма, по которому собственник жилого помещения либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить гражданину (нанимателю) жилье за плату во владение и пользование для проживания в нем (п. 1 ст. 671 ГК РФ). Для заключения договора коммерческого найма не требуются предпосылки в виде решения какого-либо органа, выдача ордера и т.п. Существенным для рассматриваемого договора считается условие о предмете, а также другие условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Например, будущий наниматель во время преддоговорных контактов с собственником дома предложил, чтобы в договор найма было включено условие о праве нанимателя пользоваться частью земельного участка с указанием ее размера и границ.

Перевод жилых помещений из одного вида жилищного фонда в другой возможен при наличии определенных юридических фактов. В качестве примера можно рассматривать возникшие ситуации, при приватизации государственного и муниципального жилья, по гражданско-правовым сделкам и другим основаниям.

20. СОЦИАЛЬНЫЙ НАЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1 Отношения владения и пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда, урегулированные договором социального найма, являясь устойчивыми, стабильными, тем не менее представляют собой развивающееся явление. Возникнув однажды, указанные отношения могут неоднократно подвергаться последующему изменению.

Основаниями изменения и прекращения отношений владения и пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда социального использования

(собственно, как и любого гражданско-правового отношения) выступают юридические факты или их совокупность (юридический состав). Изменение указанных отношений находит свое отражение и закрепление в договоре социального найма.

Новые нормы, регламентирующие условия и порядок заключения договора социального найма, его предмет и права, содержатся в гл. 8 ЖК РФ. Согласно вышеуказанному документу в настоящее время *по договору социального найма жилого помещения* одна сторона, а именно собственник помещения государственного или муниципального жилищных фондов (действующий от его имени уполномоченный государственный орган или орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель), обязуется передать другой стороне гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем на определенных условиях (ст. 60 ЖК РФ). Договор должен быть заключен в письменной форме. Несоблюдение требования о форме договора влечет его недействительность.

! **Нанимателем** считается гражданин Российской Федерации, состоявший на жилищном учете согласно правилам гл. 7 ЖК РФ.

Согласно требованию нанимателя и членов его семьи договор социального найма может быть заключен с одним из членов его семьи. Аналогичная ситуация происходит и в случае смерти нанимателя или выбытия его из жилого помещения (п. 2 ст. 672 ГК РФ). Договор социального найма может быть как возмездным, так и безвозмездным, заключается без установления срока.

2 Согласно новому жилищному законодательству предмет договора социального найма жилого помещения несколько изменен и дополнен. Если ранее ст. 52 ЖК РСФСР предусматривалось, что предметом договора найма жилого помещения может быть лишь изолированное жилое помещение, состоящее из квартиры либо одной или несколь-

ких комнат, то ст. 62 ЖК РФ гласит, что предметом договора социального найма является жилое помещение (жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры). Установлен запрет на передачу внаем по договору социального найма неизолированных помещений, помещений вспомогательного назначения, общего имущества в многоквартирном доме. Ранее запрет налагался на заключение договора социального найма на часть комнаты или комнату, связанную с другой комнатой общим входом (смежные комнаты) и на подсобные помещения.

Договор заключается в простой письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения социального использования.

Согласно ст. 64 ГК РФ *договор социального найма не подлежит изменению или расторжению* даже в тех случаях, когда происходит смена собственника жилого помещения или когда право хозяйственного ведения или оперативного управления на такое помещение переходит к другому субъекту.

Права и обязанности наймодателя указаны в ст. 65 ЖК РФ. *Наймодатель вправе*:

- ☑ требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- ☑ запрещать вселение граждан;
- ☑ давать согласие на обмен жилых помещений и т.д.

Наймодатель обязан:

- ☑ передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
- ☑ принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- ☑ осуществлять капитальный ремонт помещения.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения,

общего имущества в многоквартирном доме, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за жилое помещение, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателем;

- ☑ обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Основные права и обязанности нанимателя определены ст. 67 ЖК РФ. *Наниматель вправе*:

- ☑ вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- ☑ сдавать жилое помещение в поднаем;
- ☑ производить обмен или замену помещения;
- ☑ требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта.

Наниматель обязан:

- ☑ использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных ЖК РФ;
- ☑ обеспечивать сохранность и надлежащее состояние помещения;
- ☑ производить текущий ремонт;
- ☑ своевременно вносить плату за наем.

21. КОММЕРЧЕСКИЙ НАЕМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Согласно жилищному законодательству собственник жилого помещения вправе распоряжаться своим имуществом по своему усмотрению, невзирая на мнения остальных лиц, а именно: продать его, обменять, передать в дар, завещать, сдать внаем. Порядок владения и пользования жилым помещением, предоставляемым по *договору коммерческого найма*, в основном определяется по соглашению

сторон (наймодателя — собственника жилого помещения и нанимателя-гражданина). Если сравнивать данный договор с договором социального найма жилого помещения, в правовом отношении такой наниматель менее защищен. В частности, договор коммерческого найма носит срочный характер (может быть заключен на срок не более пяти лет), и обязательное сохранение за нанимателем занимаемого жилого помещения по окончании срока договора законодательством не предусмотрено. Кроме того, плата за жилье в домах частного жилищного фонда устанавливается по соглашению наймодателя и нанимателя, и она, как правило, значительно выше, чем по договору социального найма.

Если жилое помещение сдается внаем, собственник и наниматель обязательно заключают между собой договор коммерческого найма, для которого законом установлена обязательная письменная форма. Такая форма договора закрепляет условия найма жилья. Стороны договариваются, на какой срок они заключают настоящий договор (краткосрочный или долгосрочный). Также стороны должны определить, какая часть помещения передается внаем (весь дом, его часть, вся квартира, ее часть), в частности необходимо иметь в виду, что подсобное помещение не может быть предметом договора (кухня, коридор, кладовые). Оговаривается размер платы за жилье, а также необходимо определиться, будут ли входить в нее коммунальные платежи. В случае если коммунальные платежи не входят в оплату жилья, отмечается, кто будет их вносить, а также сроки и периодичность платежей. В договоре коммерческого найма наряду с указанными условиями определяются права, обязанности сторон и их ответственность в случае нарушения условий договора.

Осуществление фактической передачи жилого помещения происходит на основании акта передачи жилого помещения; наймодатель в месячный срок после подписания договора обязан передать нанимателю свободное жилое помещение, соответствующее условиям договора найма и его назначению, и обеспечить в месячный срок свободный до-

ступ нанимателю в жилое помещение. В соответствии со ст. 676 ГК РФ наниматель вправе потребовать от наймодателя передачи ему жилого помещения, а также возмещения убытков в том случае, если наймодатель не предоставил нанимателю жилое помещение в срок, указанный в договоре.

Права и обязанности наймодателя по договору коммерческого найма в целом аналогичны правам и обязанностям наймодателя по договору социального найма. Вместе с тем иное распределение обязанностей в отличие от договора социального найма может предусматриваться соглашением сторон конкретным договором найма. В целях защиты прав нанимателей как более слабой стороны договора ГК РФ предусматривает их преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Определенные правомочия предоставлены и наймодателю, который может предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях.

Основной и первоочередной обязанностью наймодателя согласно определению договора коммерческого найма жилых помещений (п. 1 ст. 671 ГК РФ) является передача нанимателю жилого помещения во временное владение и пользование для проживания в нем в состоянии, пригодном для проживания.

Существенным условием рассматриваемого договора выступает *плата* за жилое помещение. Размер оплаты, как правило, устанавливается в зависимости от качества и месторасположения жилого помещения. В случаях, когда сдаваемое внаем жилье находится, например, в собственности приватизированных организаций, оплата жилья и коммунальных услуг работниками данных организаций, членами их семей, а также пенсионерами регулируется с учетом соответствующих коллективных договоров. Такое правило касается одностороннего изменения размера квартирной платы. Скорее всего, предполагается либо увеличение платы наймодателем, либо ее уменьшение нанимателем. Регулирование размера

оплаты за жилье может быть произведено как по закону, так и по договору.

Договор коммерческого найма может быть расторгнут как по инициативе нанимателя, так и по инициативе наймодателя.

По требованию наймодателя договор коммерческого найма также может быть расторгнут только в судебном порядке и по исчерпывающему перечню оснований. Одно из оснований расторжения договора коммерческого найма по требованию наймодателя — невнесение нанимателем платы за жилое помещение.

Другим основанием расторжения договора по требованию наймодателя является разрушение или порча жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает, однако его регламентация в отличие от договора социального найма несколько иная.

22. ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНОГО ПРАВООТНОШЕНИЯ. ЭЛЕМЕНТЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВООТНОШЕНИЯ: СУБЪЕКТЫ, СОДЕРЖАНИЕ, ПРЕДМЕТ (ОБЪЕКТ)

! В современном законодательстве **жилищными правоотношениями** принято называть общее, родовое понятие, которое охватывает различные виды отношений, возникающих по поводу жилища: по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, предоставлению жилых помещений нуждающимся в них, по управлению и эксплуатации жилищного фонда и т.д.

1 Урегулированные нормами жилищного права общественные отношения приобретают правовую форму и становятся жилищными правоотношениями.

ЖК РФ ввел новое правовое регулирование жилищных отношений в современных условиях по сравнению с ранее действовавшим жилищным законодательством. Он регулирует правоотношения по осуществлению права собственности и иных вещных прав на жилые помещения.

Группы жилищных правоотношений:

- ☑ организационные отношения, построенные на началах власти и подчинения;
- ☑ отношения, складывающиеся на началах равенства их участников, которые подразделяются на имущественные и личные неимущественные отношения, вытекающие из факта соседства.

Руководствуясь жилищным законодательством, принято регулировать отношения по поводу:

- ☞ возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями;
- ☞ пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- ☞ пользования общим имуществом собственников помещений;
- ☞ учета жилищного фонда, его ремонта и содержания и т.д.

Жилищные права и обязанности возникают не только из оснований, предусмотренных законодательством, но и действий участников этих отношений, которые в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

В юридической литературе до сих пор не сложилось четкой позиции по поводу того, что называть объектом жилищных правоотношений. Но, обращаясь к законодательству, в ЖК РСФСР, и вслед за ним в ЖК РФ, можно найти такое понятие, как «жилое помещение». Согласно ч. 1 ст. 15 ЖК РФ единственным *объектом жилищных правоотношений* выступают жилые помещения. К ним относятся жилые дома, части жилых домов; квартиры, части квартир; комнаты. Помещение считается жилым в том случае, когда оно предназначено и пригодно для проживания граждан круглогодично. Что касается всевозможных времянок, вагончиков и т.д., то они не принадлежат к жилым помещениям и поэтому не считаются объектами жилищных правоотношений. Заселение жилых помещений, признанных в

соответствии с санитарным законодательством РФ непригодными для проживания, равно как и предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений, не допускается.

Лица, участвующие в жилищных правоотношениях, именуются *субъектами жилищных правоотношений*. Субъектами жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Россия, субъекты РФ, муниципальные образования (ст. 4 ЖК РФ). Положения ЖК РФ применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено Кодексом или другим федеральным законом.

Круг субъектов жилищных правоотношений довольно широк и разнообразен:

- ☑ стороны жилищного обязательства;
- ☑ пользователи жилых помещений, не совпадающие со сторонами обязательства;
- ☑ лица, имеющие самостоятельное право пользования жилыми помещениями;
- ☑ лица, права которых носят зависимый, производный характер, и др.

Основными субъектами жилищных правоотношений выступают стороны. Наименование сторон, их правовое положение зависят от нескольких факторов:

- ☑ от их вида;
- ☑ того, в силу каких оснований данные правоотношения возникают;
- ☑ вида жилищного фонда, в котором предоставлено жилое помещение.

Например, сторонами жилищных организационных правоотношений, с одной стороны, выступают органы, уполномоченные вести учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и распределять жилье (местная администрация, государственные и муниципальные предприятия и организации, жилищно-строительные и жилищные кооперативы и др.), с другой — гражданин, имеющий право на получение жилья в данном жилищном фонде.

Содержание жилищных правоотношений сводится к взаимным правам и обязанностям его субъектов (участников). В зависимости от характера и объема жилищные правоотношения различаются по правовому режиму жилого помещения, субъектному составу и виду жилищного правоотношения. Относительно организационных отношений гражданин, имеющий право на получение жилой площади из фонда социального использования, приобретает право требования к органам, ведущим учет таких граждан, которые обязаны поставить его на учет по улучшению жилищных условий и вынести решение о предоставлении лицу конкретного жилого помещения.

Сроком возникновения жилищных имущественных правоотношений принято считать момент выдачи ордера и заключения договора социального найма, в соответствующих случаях — с момента заключения договора найма жилого помещения (договора коммерческого найма, поднайма и др.).

23. ЮРИДИЧЕСКИЕ ФАКТЫ КАК ОСНОВАНИЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Жилищные права и обязанности регламентированы ст. 10 ЖК РФ, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также действиями участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В ЖК РФ перечислены *юридические факты*, т.е. жизненные обстоятельства, влекущие возникновение жилищных правоотношений. Аналогичные юридические факты влекут за собой также изменение и прекращение жилищных правоотношений.

Юридические факты подразделяются:

- на действия, зависящие от воли физических и *юридических лиц*;
- события, не зависящие от воли и сознания физических и юридических лиц.

В свою очередь действия принято подразделять на *правомерные* и *неправомерные*. Следует помнить, что юридические факты могут быть объединены в юридический состав. В такой ситуации для возникновения жилищных правоотношений необходима совокупность указанных в ст. 10 ЖК РФ юридических фактов, на основании которых возникают права и обязанности. Например, если права собственности на жилое помещение переходят к другому собственнику по договору, необходимо не только заключение договора в письменной форме, но и соблюдение требования государственной регистрации договора.

Подводя итог вышесказанному, можно сделать вывод, что *жилищные права и обязанности возникают*:

- из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;
- из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;
- из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;
- в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;
- из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
- вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Самым распространенным юридическим фактом являются *договоры* и *иные сделки*.

Основанием возникновения жилищных прав и обязанностей являются также акты государственных органов и ор-

ганов местного самоуправления, предусмотренные жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей. К таким документам относятся акты органов власти и управления РФ, субъектов РФ и муниципальных образований.

К правопорождающим актам относятся: государственная регистрация права на жилое помещение и др.

24. ВИДЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

1 До принятия ЖК РФ вопрос о понятии «жилищные отношения» не имел однозначного решения, поскольку его нормативное определение отсутствовало. Однако в среде ученых-юристов стало преобладать мнение, что жилищные отношения — это общее, родовое понятие, которым охватывающее различные виды отношений, возникающих по поводу жилища. Так, по мнению известного цивилиста Ю.К. Толстого, действие жилищного законодательства распространяется на разнородные общественные отношения, к которым применяются различные методы правового регулирования, хотя указанные отношения и подпадают под собирательное понятие «жилищные отношения». Их регулирование происходит путем применения различных по своей отраслевой принадлежности правовых норм.

В результате регулирования нормами жилищного права общественных отношений они приобретают правовую форму и становятся жилищными правоотношениями. Этим понятием охватывается широкий круг правоотношений, классифицируемый различными учеными по-разному в зависимости от того, что они понимают под жилищным правом: институт гражданского права, подотрасль или комплексную отрасль права. В частности, к жилищным относятся отношения по управлению жилищным фондом, его содержанию и ремонту; отношения, возникающие в связи с предоставлением гражданам жилых помещений и пользованием ими на условиях найма и аренды; отношения собственности в жилищной сфере и другие общественные отношения, связанные с удовлет-

ворением жилищной потребности. Жилищными считаются и отношения по владению и пользованию чужим имуществом, принадлежащим кому-либо другому на праве собственности (вещном праве). При этом отношения, возникающие из потребления собственного жилища, выводятся за границы жилищных отношений.

Считается, что разумнее применять широкий подход к определению круга жилищных правоотношений, классифицируя их по двум большим группам:

- ☑ организационные отношения, построенные на началах власти и подчинения;
- ☑ отношения, складывающиеся на началах равенства их участников, которые подразделяются на имущественные и личные неимущественные отношения, вытекающие из факта соседства.

В ст. 4 гл. 1 ЖК РФ установлен *перечень жилищных правоотношений*, т.е. отношений по поводу:

- ☞ возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда;
- ☞ права пользования жилыми помещения частного жилищного фонда;
- ☞ учета жилищного фонда, его содержания и ремонта;
- ☞ права создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- ☞ отнесения помещений к числу жилых и исключения их из жилищного фонда;
- ☞ права перепланировки и переустройства жилых помещений;
- ☞ управления многоквартирными домами;
- ☞ оказания коммунальных услуг;
- ☞ внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- ☞ контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим нормам.

В отношении использования жилья жилищные отношения можно также подразделить на отдельные группы в зависимости от оснований их возникновения.

Жилищные отношения могут возникать:

- при заключении договора коммерческого, социального найма жилого помещения;
- при установлении членства в жилищно-строительном или жилищном кооперативе;
- при заключении договора найма служебного жилого помещения; жилого помещения в общежитии или другого специализированного жилого помещения;
- при заключении договора пожизненного содержания с иждивением;
- при оформлении завещательного отказа;
- при заключении договора поднайма жилого помещения, договора о вселении временных жильцов и др.

Что касается *объема жилищных прав*, то всех пользователей можно условно разделить на две группы:

- имеющие самостоятельное право постоянного пользования жилым помещением (их можно условно именовать «первичными» пользователями — после собственника или органа, им управомоченного);
- не имеющие самостоятельного права пользования жилым помещением (их условно можно именовать «вторичными» пользователями жилого помещения).

К последним следует относить поднанимателей и временных жильцов. Члены семей пользователей жилых помещений могут выступать также в разных ролях. Например, в ЖСК (ЖК) их права зависимы от прав членов ЖСК (ЖК). При выходе пайщика из кооператива они подлежат выселению вместе с ним, если не воспользуются преимущественным правом на вступление в кооператив. Правовое положение члена семьи нанимателя в договоре социального найма жилого помещения можно охарактеризовать как самостоятельное, поскольку в данном договоре члены семьи имеют равные и одинаковые права с нанимателем жилого помещения по его

использованию. Права «вторичных» пользователей жилого помещения несколько уже, чем у «первичных».

25. ПРАВО ГРАЖДАН НА ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ ИЗ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ. ОСНОВАНИЯ ПРИЗНАНИЯ ГРАЖДАН НУЖДАЮЩИМИСЯ В ПОЛУЧЕНИИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Право на жилище входит в конституционно-правовой статус гражданина России. Этому праву соответствуют определенные обязанности государства, муниципальных органов, связанные с предоставлением прежде всего малообеспеченным гражданам жилых помещений и пользованием ими этими помещениями; с расширением государственного и муниципального жилищных фондов, содействием развитию частного фонда и других форм обеспечения граждан жилищем; с обеспечением правильного распределения общественных жилищных фондов, гарантированием устойчивого, стабильного осуществления права пользования жилищем.

Согласно *договору найма* гражданам предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда. В соответствии с этим договором одна сторона, *являющаяся собственником жилого помещения* (действующий от его имени уполномоченный орган), либо управомоченное им лицо (*наймодатель*) обязуется передать другой стороне, а именно гражданину (*нанимателю*) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных ЖК РФ.

К нуждающимся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, относятся граждане:

- не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя *жилого помещения* либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника;

- являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее установленной нормы;
- живущие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;
- являющиеся нанимателями жилых помещений, членами семьи нанимателя или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, в том случае когда в составе семьи имеется больной, страдающей тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения.

Чтобы встать на учет по улучшению жилищных условий, гражданин подает в жилищный орган по своему месту жительства заявление и сведения о жилых помещениях, гражданско-правовых сделках, совершенных с жильем за пять лет, предшествующих постановке на учет. Далее заявление регистрируется и проверяется в органах местного самоуправления общественной комиссией по жилищным вопросам. После этого составляется акт проверки жилищных условий. Заявление и все материалы по делу рассматриваются жилищной районной комиссией в течение месяца. По окончании этого срока жилищная районная комиссия вносит главе администрации рекомендательное предложение о принятии гражданина на учет либо отказе в постановке на учет органу местного самоуправления. Так, например, согласно п. 23 Положения о порядке улучшения жилищных условий граждан в городе Москве граждане подлежат постановке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по истечении пяти лет после совершения действий, приведших к ухудшению жилищных условий и в результате которых на каждого прожи-

вающего стало приходиться менее нормы постановки на учет. К подобным действиям относятся, в частности, изменение состава проживающих в результате вселения.

В то же время только граждане Российской Федерации имеют право на получение в установленном порядке жилого помещения по договору социального найма в домах государственного или муниципального жилищных фондов. Необходимо отметить, что жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов предоставляются гражданам в бессрочное пользование. Согласно жилищным правам граждан ЖК РФ устанавливает материальные и юридические гарантии этого права путем предоставления малоимущим и некоторым другим категориям граждан жилых помещений в домах государственного или муниципального жилищных фондов на условиях договора социального найма, а также иными способами.

В соответствии с вышеуказанным порядком жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма предоставляются указанным категориям граждан, если иной порядок не предусмотрен законом. Иностранным гражданам, а также лицам без гражданства жилые помещения по договорам социального найма не предоставляются, если международным договором РФ не предусмотрено иное.

Гражданам, нуждающимся в жилых помещениях, государство оказывает помощь, развивая строительство домов государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для предоставления жилых помещений по договору найма, а также используя систему компенсаций (субсидий) и льгот по оплате строительства, содержания и ремонта жилья.

26. ЖИЛИЩНЫЕ ЛЬГОТЫ (ПОНЯТИЕ, ВИДЫ). ОСНОВАНИЕ И ПОРЯДОК ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В РОССИИ

1

Для определенных категорий граждан законодательством предусмотрен довольно широкий перечень *жилищных льгот*. В этот перечень входят: льготы по пре-

доставлению жилых помещений, по оплате жилья и коммунальных услуг, льготы по кредитованию приобретения (строительства) жилья, льготы, предоставляемые при вступлении в жилищно-строительные (жилищные) кооперативы и при получении земельных участков для индивидуального жилищного строительства и др. Следует иметь в виду, что отдельные жилищные льготы, в частности по предоставлению жилья, распространяются только на жилые помещения, расположенные в домах государственного и муниципального жилищного фонда, а льготы по оплате жилых помещений и коммунальных услуг действуют в пределах социальной нормы площади жилья.

Еще в 1930-х гг. были приняты акты, установившие жилищные льготы педагогическим, медицинским и другим работникам, проживающим в определенных территориях (в целях привлечения специалистов в указанные населенные пункты). Этим работникам предоставлялись бесплатные квартиры с отоплением и освещением. Под «бесплатной квартирой» имеется в виду то, что эти работники вправе проживать в предоставленных им жилых помещениях бесплатно (без внесения платы за жилье); они освобождены также от платы за отопление; освещение (не в целом за электроэнергию, а именно за освещение).

Для широкого круга лиц законодательством установлены льготы по оплате жилья и коммунальных услуг (водоснабжения, канализации, газа, электричества, горячего водоснабжения, центрального отопления, а в домах, не имеющих центрального отопления, топлива, предоставляемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и др.). Одни категории граждан полностью освобождены от оплаты жилья и коммунальных услуг, а другие производят оплату в пониженном размере.

2 *Размер платы за жилое помещение* определяется в соответствии с ЖК РФ. Граждане, признанные в установленном порядке малоимущими, которым жилое помещение предоставлено по договору социального найма, освобождаются от внесения платы за пользованием жилым

помещением. Но это не освобождает их от обязанности вносить плату за ремонт и содержание жилья, а также за коммунальные услуги.

Органы государственного управления, местная администрация предоставляют гражданам компенсации (субсидии), обеспечивающие оплату жилья в пределах социальной нормы площади и нормативов потребления коммунальных услуг с учетом действующих льгот. В полном объеме от оплаты жилья и коммунальных услуг освобождены Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, полные кавалеры ордена Славы и совместно проживающие с ними члены их семей.

К жилищным льготам относятся субсидии и компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

! **Субсидия** — это предварительная выплата бюджетных средств гражданину, имеющему на нее право, с целью использования гражданином этих средств в счет оплаты жилья и коммунальных услуг.

Право на субсидии имеют граждане, когда их расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг превышают 22% совокупного дохода семьи. Для расчета субсидий применяются стандарт социальной нормы площади жилого помещения на одного гражданина и стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Субсидии могут предоставляться:

- пользователям жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- нанимателям по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- членам ЖК и ЖСК;
- собственникам жилых помещений.

Субсидии предоставляются органами местного самоуправления или управомоченным им учреждением на основании заявлений.

Субсидии выдаются также гражданам, выезжающим (выехавшим) из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей; инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов,

предоставляется скидка не ниже 50% с квартирной платы (в домах государственного и муниципального жилищного фонда) и оплаты коммунальных услуг (независимо от принадлежности жилищного фонда).

Компенсация — это выплата бюджетных средств гражданину, имеющему на нее право, с целью возмещения ему расходов, которые он фактически произвел в связи с оплатой жилья и коммунальных услуг.

Размер компенсации определяется исходя из размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, нормативной площади жилого помещения, величины прожиточного минимума, количества членов семьи и ее среднедушевого дохода

Компенсации на оплату жилья и коммунальных услуг предусмотрены:

- для военнослужащих и граждан, уволенных с военной службы, на строительство (покупку) жилья и выплаты компенсации за его наем (поднаем);
- пенсионерам из числа военнослужащих и членов их семей, проживающим в Латвии, Литве и Эстонии, на оплату жилья и коммунальных услуг;
- сотрудникам ОВД РФ, Федеральной службы исполнения наказаний и т.д. за наем (поднаем) жилых помещений и др.

27. ОЧЕРЕДНОСТЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛЬЯ. ГРАЖДАНЕ, ИМЕЮЩИЕ ПРАВО НА БЕСПЛАТНОЕ ПОЛУЧЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Статьей 40 Конституции РФ был введен новый подход к обеспечению граждан жильем бесплатно либо за доступную плату (социальный наем). Социальные гарантии в этом отношении распространяются в связи с принятием ЖК РФ только на малоимущих граждан или иные категории лиц, признанные нуждающимися в жилище, в отли-

чие от принципа, закрепленного в ЖК РСФСР, который констатировал право на получение бесплатного жилья для всех граждан.

Согласно жилищному законодательству гражданам, нуждающимся в жилых помещениях и состоящим на учете, жилые помещения предоставляются в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет на основании решений органа местного самоуправления, за исключением внеочередников. Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений.

Принятое решение с соблюдением требований ЖК РФ является основанием заключения соответствующего договора социального найма в срок, установленный данным решением.

В соответствии с действующим законодательством гражданам должно предоставляться жилое помещение согласно договору социального найма по месту их жительства, т.е. в черте соответствующего населенного пункта, общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

Также при предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма должны учитываться действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями за период до предоставления гражданину жилого помещения по договору социального найма, но не менее чем за пять лет, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению.

В некоторых случаях порядок определения общей площади предоставляемого жилого помещения устанавливается законодательством субъектов РФ.

Социальное жилье выдается, как и в советский период, без права приватизации. Это значит, что такую квартиру нельзя будет продать или поменять.

По договорам социального найма вне очереди жилые помещения предоставляются:

- гражданам, жилые помещения которых признаны непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;
- детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, по окончании их пребывания в образовательных и иных учреждениях, в приемных семьях, детских домах семейного типа, при прекращении опеки, по окончании службы в Вооруженных Силах РФ или по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы, и т.д.
- гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, но только категориям, проживание с которыми в одном помещении невозможно (открытая форма туберкулеза, психические расстройства и т.п.). Перечень заболеваний предстоит установить Правительству РФ.

Федеральным законодательством могут быть установлены и другие случаи внеочередного предоставления жилья.

Федеральный закон от 2 августа 1995 № 122-ФЗ «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов» предусматривает, что граждане пожилого возраста и инвалиды, проживающие в стационарных учреждениях социального обслуживания и освободившие свое жилье в связи с помещением их в эти учреждения, имеют право на внеочередное обеспечение жилым помещением в том случае, если они откажутся от услуг стационарного учреждения социального обслуживания, а вернуть ранее занимаемое ими жилье невозможно.

Что касается детей-инвалидов, проживающих в стационарных учреждениях социального обслуживания и являющихся сиротами или лишенных попечения родителей, то по достижении 18 лет они подлежат обеспечению жилыми помещениями вне очереди. Жилье должно быть предоставлено органами местного самоуправления по месту нахождения

учреждений социального обслуживания либо по месту прежнего жительства детей-инвалидов (по их выбору), но в том случае, если индивидуальная программа реабилитации инвалида предусматривает возможность осуществлять самообслуживание и вести самостоятельный образ жизни. С этой целью для граждан пожилого возраста и инвалидов создается муниципальный жилищный фонд социального использования, который включает жилые дома и жилые помещения, в том числе специализированные дома, предназначенные для постоянного или временного проживания и социального обслуживания указанных граждан.

Данный жилищный фонд входят в состав муниципального сектора социального обслуживания, создается и содержится органами местного самоуправления на подведомственных территориях за счет средств соответствующего бюджета. Внеочередной порядок предоставления жилья предусмотрен законодательством для отдельных категорий государственных служащих. Жилье предоставляется гражданам, уволенным с военной службы, и членам их семей, состоящим на учете, в порядке общей очереди.

Граждане, уволенные с военной службы, вправе получить по желанию в порядке общей очереди государственные жилищные сертификаты или безвозмездную финансовую помощь (субсидию) на строительство или покупку жилья в размере и порядке, определенных законодательством РФ. В тех случаях, когда они делают свой выбор в пользу получения финансовой помощи (субсидии) или государственного жилищного сертификата, они снимаются с очереди на получение жилых помещений или улучшение жилищных условий. Распределением государственных жилищных сертификатов, а также построенной или купленной за счет средств федерального бюджета жилой площади, в соответствии с утвержденными списками очередников на получение жилых помещений или улучшения жилищных условий, занимается администрация субъектов РФ. Граждане, уволенные в запас, получают уведомление в письменной форме.

Не стоящим в очереди гражданам, уволенным с военной службы, жилье не предоставляется.

28. НОРМА ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ. ПРАВО НА ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ЖИЛУЮ ПЛОЩАДЬ

ЖК РСФСР (ст. 38) устанавливал норму жилой площади в размере 12 кв. м на одного человека. Эта цифра являлась предельным размером предоставляемой жилой площади. В настоящее время нормы предоставления жилой площади изменились. На практике жилое помещение предоставляется гражданам в России в размере от 9 до 12 кв. м жилой площади на человека.

Норма жилой площади имеет важное практическое значение и учитывается, в частности, при исчислении платы за жилое помещение, при предоставлении нанимателю жилого помещения в связи с капитальным ремонтом жилого дома или при выселении нанимателя, разделе жилой площади, сдаче помещения в поднайм или вселении временных жильцов, решении вопроса о предоставлении дополнительной жилой площади.

Современное законодательство предусматривает следующие *виды жилищных норм*:

- норма предоставления (норма предоставления жилой площади по договору социального найма);
- учетная норма (норма для принятия на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий);
- социальная норма (стандарт социальной нормы для расчета компенсаций по оплате жилья и коммунальных услуг).

Под **нормой предоставления площади жилого помещения** понимают минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимо-

сти от достигнутого уровня обеспеченности жилыми помещениями и других факторов.

Под *социальной нормой площади жилья* подразумевают размер площади жилья, приходящейся на одного человека, в пределах которой осуществляется предоставление компенсаций (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг. Федеральный стандарт социальной нормы площади жилья на сегодняшний день составляет 18 кв. м общей площади жилья на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек, 42 кв. м — на семью из двух человек, 33 кв. м — на одиноко проживающих граждан. До 2010 г. пересмотр этого стандарта не предполагается.

Размер общей площади квартиры определяется исходя из совокупности суммы площадей всех помещений квартиры, включая площадь комнат и мест общего пользования в квартире. *Местами общего пользования* в квартире называют вспомогательные нежилые помещения, которые предназначены для обслуживания только этой квартиры. К ним относится кухня, внутриквартирный коридор, иные подобные помещения.

Порядок и условия предоставления *дополнительной жилой площади* и перечень категорий граждан, имеющих право на ее получение, устанавливается законодательством РФ.

В настоящее время не существует конкретного единого нормативного документа, устанавливающего категории граждан, имеющих право на получение дополнительной площади; такие категории указываются в разных нормативных актах.

Дополнительная площадь в виде отдельной комнаты или в размере 18 кв. м общей площади предоставляется гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, и иным категориям граждан, если иное не установлено законом.

При определении размера предоставляемого жилого помещения учитываются жилые помещения (доли в праве на жилые помещения), в отношении которых граждане и члены

их семей обладают самостоятельным правом пользования, а также гражданско-правовые сделки, совершенные гражданами и членами их семей с принадлежащими им жилыми помещениями (долями в праве на жилые помещения). Что касается военнослужащих, то согласно ст. 15 Федерального закона от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» офицеры в воинских званиях полковник, ему равном и выше, командиры воинских частей и некоторые другие категории военнослужащих имеют право на дополнительную общую площадь жилого помещения не менее 15 кв. м и не более 25 кв. м.

29. ИЗЛИШКИ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ И ИХ ПРАВОВОЙ РЕЖИМ

1 Законодательство отказалось от принудительного изъятия излишков жилой площади, взяв курс на ликвидацию коммунальных квартир. Наниматель, имеющий излишки, вправе с согласия членов своей семьи потребовать от наймодателя предоставления ему квартиры меньшего размера. В юридической литературе указывается необходимость закрепить в законодательном порядке обязанность наймодателя по предоставлению нанимателю по его просьбе жилого помещения меньшего размера.

При разрешении правовых споров, возникающих в связи с капитальным ремонтом жилого помещения, необходимо учитывать тот факт, что если в результате ремонта занимаемое нанимателем жилое помещение не может быть сохранено или существенно увеличится, нанимателю и членам его семьи до начала капитального ремонта должно быть предоставлено другое благоустроенное жилье. Если размеры жилой площади превысят установленную законодательством норму, то считается существенным увеличение жилого помещения, а также дополнительной площади (при наличии на нее права), в результате чего и образуются ее излишки.

В случае когда жилое помещение существенно уменьшается, нанимателю до начала капитального ремонта должно быть предоставлено в постоянное пользование другое благоустроенное жилое помещение.

Также необходимо помнить, что жилое помещение, предоставляемое на время проведения капитального ремонта, должно быть пригодным для проживания, отвечающим санитарным и техническим требованиям.

Плата с граждан, имеющих право на дополнительную площадь, независимо от того, занимают ли они отдельную комнату или нет, берется в одинарном размере по ставкам, определенным законодательством о квартирной плате, как за основную жилую площадь в размере, установленном законодательством, так и за дополнительную площадь в пределах не более 10 кв. м.

Излишки жилой площади сверх вышеуказанных норм основной и дополнительной площади подлежат оплате в повышенном размере согласно закону.

Граждане, имеющие право на дополнительную площадь, не лишаются установленного законодательством о квартирной плате права на оплату в одинарном размере той части излишков жилой площади, которая не достигает на семью половины установленной законом нормы.

Членам семьи, оставшимся в занимаемых ведомственных жилых помещениях, при образовании излишков жилой площади и с их согласия предоставляются из фонда другие жилые помещения по установленным нормам в целях высвобождения занимаемого жилья для предоставления очередникам ОВД.

От платы за излишки жилой площади освобождаются учителя и педагогические работники школ, работающие и проживающие в сельской местности, в случае предоставления им и совместно с ними проживающим членам их семей бесплатно квартир с отоплением и освещением сверх норм.

30. ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда предоставляется *по договору социального найма* согласно ч. 1 ст. 49 ЖК РФ. В соответствии с вышеуказанным договором одна сторона, а именно собственник жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных в ст. 60 ЖК РФ.

В качестве *объекта договора* выступает изолированное жилое помещение, находящееся в жилищном фонде социального использования (государственном или муниципальном жилищном фонде). *Наймодателем* выступает орган государственной власти РФ, субъекта РФ или местного самоуправления. *Нанимателем* выступает физическое лицо. В отдельных случаях согласно требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения взимается в соответствии с едиными тарифами. Данный договор является бессрочным.

Право наймодателя — требовать своевременного внесения платы за жилое помещение.

Обязанности наймодателя включают:

- ☑ передачу свободного от иных прав жилого помещения в надлежащем состоянии;
- ☑ осуществление капитального ремонта жилого помещения;
- ☑ обеспечение коммунальных услуг надлежащего качества.

Наниматель жилого помещение также обладает правами и обязанностями. *Право нанимателя* распространяется на:

- ☑ вселение в занимаемое помещение иных лиц;
- ☑ сдачу помещения в поднаем;
- ☑ осуществление обмена или замены занимаемого жилого помещения;
- ☑ требование проведения ремонта.

В *обязанности нанимателя* входит:

- ☑ использовать жилое помещение по назначению;
- ☑ проводить его ремонт;
- ☑ своевременно вносить плату;
- ☑ информировать наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением, и т.д.

Действующим законодательством предусмотрены следующие *виды жилищных норм предоставления жилого помещения*:

- ☞ по договору социального найма;
- ☞ учетная, т.е. норма для принятия на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- ☞ социальная, т.е. стандарт социальной нормы для расчета компенсаций по оплате жилья и коммунальных услуг.

Нормой предоставления жилого помещения принято считать минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого уровня обеспеченности жилыми помещениями и других факторов. Например, в Москве норма составляет 18 кв. м на человека.

31. РАЗНОВИДНОСТИ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

К разновидностям найма жилого помещения относятся коммерческий наем жилого помещения и социальный наем, отличающиеся друг от друга целевой направленностью. Так, социальный наем может быть использован исключительно в государственном и муниципальном жилищном фонде, а коммерческий наем — в этих разновидностях и частном жилищном фонде.

Коммерческий наем, кроме всего прочего, отличается от социального тем, что его заключению не предшествуют многочисленные административные предпосылки (нуждаемость, постановка на учет, получение ордера), как правило, необходимые для договора социального найма. В данном случае необходимо достижение соглашения по всем существенным условиям договора.

В отличие от договора социального найма, где размер предоставляемых жилых помещений нормируется, предоставление производится в пределах нормы жилой площади, согласно законодательным актам, площадь жилища, предоставляемого в коммерческий наем, определяется только соглашением сторон. Никаких предельных размеров жилой площади не устанавливается.

ГК РФ упорядочивает отношения, вытекающие из договора коммерческого найма; устанавливает ряд новых императивных (общеобязательных) правил, направленных на защиту собственников жилых помещений, предусмотрев обязанности нанимателя, срок договора.

Жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда предоставляется по договору найма. По данному договору одна сторона — собственник помещения государственного или муниципального жилищных фондов либо управомоченное им лицо (наймодатель) — обязуется передать другой стороне — гражданину

(нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем.

Нанимателем является гражданин России, состоявший на жилищном учете по правилам, установленным гл. 7 ЖК РФ.

Наймодателем является орган государственной власти РФ, субъекта РФ или местного самоуправления.

Права наймодателя заключаются:

- ☑ в требовании своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- ☑ *запрещении вселения граждан*;
- ☑ согласии на обмен жилых помещений и т.д.

Обязанности наймодателя включают в себя:

- ☑ передачу нанимателю свободного от прав иных лиц жилого помещения;
- ☑ осуществление ремонта;
- ☑ проведение капитального ремонта помещения;
- ☑ обеспечение и предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

Вторая сторона договора социального найма — наниматель. В качестве *нанимателя* выступает физическое лицо.

Согласно договору *наниматель вправе*:

- ☑ вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- ☑ сдавать жилое помещение в поднаем;
- ☑ производить обмен или замену помещения;
- ☑ требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта.

Обязанности нанимателя:

- ☑ использование жилого помещения по назначению и в пределах, установленных ЖК РФ;
- ☑ *обеспечение сохранности и надлежащего состояния* помещения;
- ☑ организация текущего ремонта;
- ☑ своевременное внесение платы за наем.

Договор социального найма может быть как возмездным, так и безвозмездным.

В качестве *предмета договора социального найма* выступает только жилое помещение (жилой дом, квартира и т.д.). Договор заключают в простой письменной форме, руководствуясь решением о предоставлении жилого помещения социального использования.

Договор социального найма является бессрочным. Договор коммерческого найма жилого помещения, в отличие от социального найма, согласно ГК РФ является срочным.

Собственник жилого помещения имеет право распорядиться своим имуществом по своему усмотрению, невзирая на мнения остальных лиц, а именно: продать его, обменять, передать в дар, завещать, сдать внаем. Сдавая внаем жилое помещение, собственник и наниматель заключают между собой договор коммерческого найма, для которого законом установлена обязательная письменная форма. Заключая договор, стороны договариваются о сроках действия настоящего договора. ГК РФ устанавливает два срока такого договора: *краткосрочный* — до одного года и *долгосрочный* — от года до пяти лет. В случаях когда в договоре срок не определен, он считается заключенным на пять лет. На практике встречаются случаи заключения таких договоров без указания сроков, но с соотнесением к какому-нибудь событию (например, к работе в организации, предоставившей жилище). В такой ситуации договор должен считаться заключенным на пять лет.

В целях обеспечения стабильности отношений, складывающихся по поводу коммерческого найма жилья, а также прав как нанимателя, так и наймодателя, ГК РФ устанавливает преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок. Для соблюдения указанного права наймодателю необходимо не позднее чем за три месяца до истечения срока найма жилого помещения предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях. При согласовании прежних либо новых условий договора наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору найма жилого помещения.

В тех случаях, когда наймодатель решил не сдавать внаем жилое помещение более года, он обязан предупредить нанимателя об отказе от продления договора. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

При заключении коммерческого договора необходимо также определить, какая часть помещения передается внаем (весь дом, его часть, вся квартира, ее часть). При этом следует иметь в виду, что подсобное помещение не может быть предметом договора (кухня, коридор, кладовые). Стороны договариваются о *размере платы* за жилье, а также оговаривают, будут ли входить в нее коммунальные платежи. Наряду с вышеуказанными условиями в договоре определяются права, обязанности сторон и их ответственность в случае нарушения условий договора.

32. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ДОМАХ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ

По договору найма жилого помещения из государственного и муниципального жилищного фонда одна сторона — собственник помещения государственного или муниципального жилищных фондов либо управомоченное им лицо (наймодатель) — обязуется передать другой стороне — гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания.

Предмет данного договора — жилые помещения, которые относятся к государственному или муниципальному жилищным фондам.

Нанимателем является гражданин Российской Федерации, состоявший на жилищном учете, если иное не предусмотрено международным договором РФ. Данный договор может быть как возмездным, так и безвозмездным, заключается без установления срока в простой письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения социального использования.

К нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, относятся следующие категории граждан:

- не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя, собственника либо собственниками жилых помещений;
- являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения либо собственниками или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;
- проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;
- являющиеся нанимателями жилых помещений, членами семьи нанимателя или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий хроническим заболеванием, при котором совместное проживание с ним невозможно, и не имеющими иного жилого помещения.

Права и обязанности наймодателя и нанимателя прописываются в договоре.

Право наймодателя распространяется:

- ☑ на требование своевременного внесения платы за жилье и коммунальные услуги;
- ☑ запрещение вселения граждан;
- ☑ согласие на обмен жилых помещений и т.д.

Наймодатель обязан:

- ☑ передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
- ☑ принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома;
- ☑ осуществлять капитальный ремонт помещения;

☑ обеспечивать предоставление нанимателю коммунальных услуг надлежащего качества.

Права нанимателя заключаются в следующем:

☑ вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
☑ сдавать жилое помещение вподнаем;
☑ производить обмен или замену помещения;
☑ требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта.

Круг *обязанностей нанимателя* включает:

☑ использование жилого помещения по назначению;
☑ обеспечение сохранности и надлежащего состояния помещения;
☑ организацию текущего ремонта;
☑ своевременную оплату за наем.

33. ПОДНАЕМ

Гражданин как наниматель жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, с согласия наймодателя в письменной форме и проживающих совместно с ним членов его семьи вправе передать часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда — все жилое помещение вподнаем. Условия заключения *договора поднайма жилого помещения*, предоставленного по договору социального найма, предусматривают условие, что после его заключения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного проживающего составит не менее учетной нормы, а в коммунальной квартире — не менее нормы предоставления (ст. 76 ЖК РФ). Если жилое помещение, предназначенное для передачи вподнаем, находится в коммунальной квартире, то требуется согласие всех нанимателей и проживающих совместно с ними членов их семей, всех собственников и проживающих совместно с ними членов их семей. Согласно договору социального найма жилого помещения ответственным перед наймодателем остается наниматель. В случаях, когда в жилом помещении проживает или в него вселяется гражданин, страдающий одной из тяжелых форм

хронических заболеваний, указанных в п. 4 ст. 51 ЖК РФ, передача жилого помещения вподнаем не допускается.

В ст. 685 ГК РФ рассматривается понятие договора поднайма жилого помещения. В соответствии с названной статьей по договору поднайма жилого помещения наниматель с согласия наймодателя передает на срок часть или все нанятое им помещение в пользование поднанимателю.

Согласия совместно проживающих с нанимателем членов семьи на заключение договора поднайма не требуется, но, принимая во внимание их равенство между собой, очевидно, что договор подписывается кроме нанимателя также и постоянными пользователями. Поднаниматель не приобретает самостоятельного права пользования жилым помещением. Договор поднайма жилого помещения может быть заключен при условии соблюдения требований законодательства о норме жилой площади на одного человека (18 кв. м).

2 *Договор поднайма жилого помещения*, предоставленного по договору социального найма, заключается в письменной форме, согласно ст. 77 ЖК РФ. Экземпляр договора поднайма жилого помещения передается наймодателю такого жилого помещения. В договоре поднайма обязательно указываются граждане, вселяемые совместно с поднанимателем в жилое помещение.

Заключая договор поднайма жилого помещения, стороны определяют срок действия договора. В том случае, когда в договоре не определен срок, договор считается заключенным на один год. Договор поднайма жилого помещения является возмездным. Плата за поднаем устанавливается соглашением нанимателя и поднанимателя в соответствии со ст. 78 ЖК РФ. При заключении договора поднайма жилого помещения стороны также устанавливают порядок, условия, сроки внесения и размер платы за поднаем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма.

Поднаниматель, равно как и временный жилец, не приобретает, как было сказано выше, самостоятельного права пользования жилым помещением, оставаясь как бы в тени

фигуры нанимателя перед наймодателем. Это означает, что за его действия, нарушающие условия договора найма, несет ответственность наниматель. Поднаниматель получает нанятую жилую площадь (либо жилое помещение в целом, либо его часть) в пользование. Поднаниматель не обладает никакими распорядительными жилищными правомочиями, условия пользования определяются нанимателем по его усмотрению.

Прекращение действия договора поднайма жилого помещения осуществляется по истечении срока, на который он был заключен. В случае когда происходит прекращение договора социального найма жилого помещения, прекращается договор поднайма такого жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения может быть расторгнут в следующих случаях:

- по соглашению сторон;
- при невыполнении поднанимателем условий договора поднайма жилого помещения.

Если договор найма досрочно прекращается, соответственно свое действие прекращает и договора поднайма. Поднаниматель и члены его семьи должны освободить занимаемую жилую площадь. Поднаниматель не наделен преимущественным правом на возобновление договора поднайма на новый срок.

Право нанимателя жилого помещения — предупреждать поднанимателя о необходимости устранить нарушения, когда поднаниматель жилого помещения или гражданин, за действия которого данный поднаниматель отвечает, использует это жилое помещение не по назначению, допуская его разрушение и т.п.

34. ПОНЯТИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

До принятия ч. 1 ГК РФ право граждан на жилище также было закреплено в ст. 2 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики», но обеспечение жильем допускалось и на условиях договора аренды

либо приобретения или строительства жилья за собственные средства граждан без ограничения площади. ГК РФ по-другому трактует понятие «аренда». До его принятия наем жилья сосуществовал с другой разновидностью использования чужого жилого помещения — арендой. Разница между ними была определена вышеназванным законом и заключалась в целевом назначении каждого из договоров: наем жилья предназначался для его потребительского, а аренда — для коммерческого использования. Согласно ГК РФ субъектами договора аренды могут быть только юридические лица. Его прежние функции — коммерческие — переданы договору найма жилого помещения. Физическое лицо (гражданин) может пользоваться чужим помещением только по договору найма. От аренды договор найма отличается также специальным объектом — жилым помещением. Перемена объекта с жилого помещения на его противоположность — нежилое помещение — прекращает договор найма жилого помещения и трансформирует его в договор аренды нежилого помещения.

Заключенные до 1 марта 1996 г. договоры аренды жилых помещений с участием граждан сохраняют силу на срок своего действия. Не потому, что аренда жилого помещения для граждан запрещена, а потому, что договор аренды не должен повторять нормы договора найма жилого помещения. Если же аренда будет оформляться по правилам гл. 34 ГК РФ, то защищенность гражданина-арендатора будет резко снижена против защищенности гражданина-нанимателя в договоре найма жилого помещения, что противоречит ч. 3 ст. 55 Конституции РФ.

Юридическое лицо может участвовать в отношениях найма жилья лишь в качестве наймодателя; вместе с тем жилое помещение может быть предоставлено, но не на условиях жилищного найма, а на условиях договора аренды. По договору аренды юридическое лицо обязано использовать жилье по его назначению, сдавая помещение уже в качестве наймодателя своему сотруднику как нанимателю по договору найма.

Согласно *договору аренды жилых помещений* арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование. Предметом договора аренды могут быть земельные участки и природные объекты, предприятия и имущественные комплексы, здания и т.д. В договоре также определяются порядок, условия платежей и сроки действия.

Аренда с правом выкупа жилых помещений представляет собой срочное возмездное владение и пользование жилыми помещениями, основанное на договоре, а также распоряжение ими после внесения полной выкупной стоимости и оформления права собственности них.

В договоре аренды сторонами выступают арендодатель и арендатор. Арендатором выступает юридическое лицо. При его реорганизации его правопреемнику не может быть отказано во вступлении в договор аренды с правом выкупа на оставшийся срок, а также в оформлении права собственности на жилое помещение при добросовестном исполнении своих обязательств. При ликвидации юридического лица действие договора прекращается.

Обязанности арендатора:

- ☑ использовать жилое помещение по назначению, для проживания граждан, содержать помещение в исправном состоянии собственными силами или путем заключения договоров с организациями, осуществляющими ремонт и эксплуатацию жилого дома;
- ☑ не производить перепланировок и переоборудования без письменного разрешения арендодателя;
- ☑ своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого помещения;
- ☑ в установленные сроки вносить арендную плату, платежи за коммунальные и прочие услуги на расчетный счет жилищного предприятия, осуществляющего управление жилищным фондом, и т.д.

К *правам арендатора* относятся:

- ☑ потребовать предоставления жилого помещения в соответствии с ГК РФ, а также возмещения убытков в случае, если арендодатель не предоставил арендатору жилое помещение в срок, указанный в договоре;
- ☑ по истечении срока договора оформить жилое помещение в собственность в соответствии с действующим законодательством и т.д.

В договоре также определяются *права и обязанности арендодателя*:

- ☑ в месячный срок после подписания договора необходимо предоставить жилое помещение, соответствующее условиям договора и его назначению, и обеспечить в месячный срок свободный доступ арендатору в жилое помещение;
- ☑ содержать в надлежащем порядке места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию дома и обеспечивать необходимые жилищно-коммунальные и другие услуги;
- ☑ при досрочном расторжении договора потребовать от арендатора внесения неоплаченной арендной платы, а также возмещения убытков, причиненных арендодателю досрочным прекращением договора, и т.д.

Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

35. ПРИОБРЕТЕНИЕ ГРАЖДАНАМИ ЖИЛЬЯ В ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ

Недвижимость в жилищной сфере, включая жилищный фонд, либо ее часть, находящуюся в собственности граждан и юридических лиц, принято считать *частной собственностью на жилье*. Частная собственность на недвижимость или ее часть в жилищной сфере не ограничивается по количеству, размерам и стоимости, обеспечивается правом неприкосновенности и подлежит регистрации в местной администрации.

Граждане имеют право на приобретение жилья в частную собственность без ограничения его количества, размера и стоимости *путем:*

- приватизации в установленном порядке занимаемых жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов, в том числе находящихся в полном хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственном жилищном фонде);
- жилищного строительства, в том числе жилищного строительства товариществами индивидуальных застройщиков;
- участия в жилищных и жилищно-строительных кооперативах, кондоминиумах;
- купли-продажи жилья, в том числе через биржи, аукционы;
- приобретения в порядке наследования или по другим законным основаниям.

Не допускается продажа иным лицам заселенных квартир и домов государственного, муниципального и общественного жилищных фондов без согласия проживающих в них совершеннолетних граждан. Гражданам, имеющим в собственности жилые помещения, предоставляются компенсации (субсидии), обеспечивающие оплату жилья в пределах социальной нормы площади и нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе оплату твердого топлива при наличии печного отопления) с учетом совокупного дохода семьи и действующих льгот.

2 Граждане могут приобретать в собственность незаселенные квартиры в домах, подлежащих реконструкции и капитальному ремонту, все квартиры в которых предназначены для продажи, кроме квартир в домах закрытых военных городков.

Такие действия должны быть закреплены договором купли-продажи.

В качестве предмета договора могут выступать земельные участки, здания, сооружения, квартиры или другое недвижи-

мое имущество. По договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать его в собственность покупателя.

Форма заключения договора продажи недвижимости только письменная. Договор подписывается сторонами и подлежит государственной регистрации.

В договоре купли-продажи недвижимости обязательно указываются данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. В тех случаях, когда такие данные отсутствуют в договоре, условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор считается не заключенным.

В договоре продажи недвижимости должна быть предусмотрена цена объекта продажи.

При передаче недвижимости продавцом и принятия ее покупателем составляется передаточный акт, подписываемый сторонами, или же другой документ о передаче.

Если при принятии покупателем недвижимости она не соответствует условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, это не освобождает продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры или их части является гарантия прав на жилище лиц, проживающих в продаваемом помещении. Право граждан на жилище закреплено Конституцией РФ: ст. 40 гласит, что никто не может быть произвольно лишен прав на жилье. К таким лицам относятся члены семьи собственника жилого помещения, наниматель жилого помещения и постоянно проживающие с ним граждане, граждане, являющиеся поднанимателями в пределах срока поднайма, но не более срока действия договора найма.

36. ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ В ПОРЯДКЕ НАСЛЕДОВАНИЯ. ЗАВЕЩАТЕЛЬНЫЙ ОТКАЗ (ЛЕГАТ)

! **Завещательным отказом (легатом)** принято считать завещательное распоряжение наследодателя, в котором он возлагает на наследника по завещанию обязанность исполнить какое-либо действие имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей).

В отличие от универсального правопреемства наследника, отказополучатель является частичным правопреемником, поэтому он не несет ответственности по долгам наследодателя и не платит государственную пошлину за получение завещательного отказа. Содержанием завещательного отказа может стать передача определенного имущества завещателя на благотворительные цели, прощение долга, предоставление имущества в пользование, возложение на наследника обязанности приобрести определенную вещь и передать его в пользование отказополучателю (последний приобретает право требовать этого действия). Отказополучателями могут выступать лица, как входящие, так и не входящие в круг наследников по закону. Наследник исполняет завещательный отказ лишь в пределах действительной стоимости перешедшего к нему имущества. Завещательный отказ должен исполняться после уплаты наследником падающей на него части долгов наследодателя. Наследник может не принять наследство, и тогда исполнение отказа переходит на других наследников, получивших его долю, а при отсутствии таковых — на государство.

Завещатель вправе определить в завещании *срок* выполнения наследником этого обязательства.

В отказополучатели могут быть включены лица, как входящие, так и не входящие в круг наследников по закону.

Право на получение завещательного отказа действует в течение трех лет со дня открытия наследства и не переходит к другим лицам. Завещатель вправе указать в завещании и

другого отказополучателя на случай, если назначенное в завещании лицо умрет до открытия наследства или одновременно с наследодателем, либо откажется от принятия завещательного отказа или не воспользуется своим правом на получение завещательного отказа, либо лишится права на получение завещательного отказа.

Согласно ст. 33 ЖК РФ гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения.

Недействительность завещательного отказа может быть вызвана отсутствием активного имущества у наследодателя, отсутствием у отказополучателя способности получить отказ, утратой завещанием силы, отсутствием предмета завещательного отказа на момент открытия наследства, отменой завещательного отказа наследодателем.

В качестве *предмета завещательного отказа* может выступать:

- передача отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или пользование вещи или имущественного права из состава наследства;
- приобретение для отказополучателя и передача ему иного имущества;
- выполнение для отказополучателя определенной работы или оказание ему определенной услуги и т.п.

На наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью. При последующем переходе права собственности на имущество, входящее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу.

По истечении установленного завещательным отказом срока пользования жилым помещением право пользования им у соответствующего гражданина прекращается. Исключение составляет случай, когда право пользования данным жилым помещением у соответствующего гражданина возникло на ином законном основании. Дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несет солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между указанными сторонами.

Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, имеет право потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

37. ДОГОВОР ЗАЛОГА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ В СТРОЯЩЕМСЯ ДОМЕ

1 В банковской практике достаточно распространен договор залога неких «прав на получение в собственность объекта недвижимости», как правило квартир. На практике обычно это происходит следующим образом. Сначала издается ненормативный акт органа местного самоуправления (в Москве, например, постановление Правительства Москвы или распоряжение префекта) об осуществлении строительства по тому или иному адресу. Далее между органом местного самоуправления и застройщиком заключается договор (в Москве — инвестиционный контракт, в Санкт-Петербурге — договор аренды земельного участка с инвестиционными условиями и т.д.). По договору застройщик (обычно именуемый инвестором) обязуется построить дом и выполнить некоторые условия, а взамен приобретает право на получение в собственность оставшихся квартир. Иногда право на получение в собственность квартир уступается третьим лицам и передается в залог ими. Иногда это право закладывается непосредственно самим инвестором-застройщиком.

Договор залога права собственности на квартиру в строящемся доме заключается между коммерческим банком (залогодержателем) и юридическим или физическим лицом (залогодателем) по поводу предоставления банком денежного кредита под залог принадлежащего залогодателю права собственности на квартиру в строящемся доме.

Должником по отношению к залогодателю становится строительная организация, которая обязуется передать залогодателю в счет долевого участия в строительстве жилого дома в собственность квартиру.

В договоре должна быть определена балансовая стоимость квартиры.

В *обязанности залогодателя* вменяется:

- ☑ совершать действия, которые необходимы для обеспечения действительности заложенного права;
- ☑ не совершать уступки заложенного права;
- ☑ не совершать действий, влекущих прекращение заложенного права или уменьшение его стоимости;
- ☑ принимать меры, необходимые для защиты заложенного права от посягательств со стороны третьих лиц.

Залогодатель имеет право:

- ☑ требовать от залогодержателя выдачи документов, подтверждающих полное (частичное) исполнение обязательств по кредитному договору;
- ☑ в любое время до реализации заложенного права прекратить обращение взыскания на него посредством исполнения обязательства по кредитному договору.

Залогодержатель вправе:

- ☑ в случае неисполнения залогодателем своих обязанностей самостоятельно принимать меры для защиты заложенного права от нарушений со стороны третьих лиц;

☑ требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства по кредитному договору, если заложенное право утрачено и залогодатель не восстановил его или с согласия залогодержателя не заменил другим, равноценным по стоимости.

Отличительная черта вышеуказанного договора состоит в том, что право собственности на полученную квартиру в строящемся доме возникает с момента регистрации договора на строительство жилого дома в долевом участии с выдачей свидетельства о собственности на жилище.

Стороны оценивают право собственности на квартиру в строящемся доме: банк, естественно, в сторону уменьшения (дом, возможно, не будет построен; будут выявлены изъяны, существенно понижающие стоимость дома).

В рассматриваемой ситуации относительно данного договора залогодержатель имеет значительно больше прав, чем при залоге приватизированной квартиры. Так, он может вступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривается иск о заложенном праве.

В договоре обязательно должен быть указан срок его действия. Право залога считается прекращенным с момента прекращения обеспеченного залогом права обязательства по кредитному договору или с переходом прав на заложенное право к залогодержателю.

38. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЬЕ ПРИ ПРИВАТИЗАЦИИ ЗАНИМАЕМЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ДОМАХ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНЫХ ФОНДОВ

1 Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее — Закон о приватизации) стал первым шагом в решении жилищной проблемы. Закон устанавливает основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда, определяет правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений

собственности на жилье. Цель Закона заключается в создании условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилье, а также улучшении использования и сохранности жилищного фонда. Вступление в права собственности на жилье дает гражданам возможность эффективно вкладывать свои средства, осуществлять накопление недвижимой собственности, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жильем.

Приватизацией принято называть процесс разгосударствления собственности на средства производства, имущество, жилье, землю, природные ресурсы.

Приватизация осуществляется посредством продажи или безвозмездной передачи объектов государственной или муниципальной собственности в руки коллективов и частных лиц с образованием корпоративной, частной и иных форм собственности.

Право каждого гражданина заключается в приобретении в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде. Граждане могут участвовать в приватизации только один раз.

Исключение составляют несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации. Данная категория граждан сохраняет право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда после достижения ими совершеннолетия.

При приватизации государственного и муниципального имущества существует общий порядок приобретения и прекращения права собственности, если законом не предусмотрено иное.

Основанием приобретения права собственности служит право собственности:

- на новую вещь, изготовленную лицом для себя;
- плоды, продукцию, доходы, полученные в результате использования имущества;

☞ имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В случае *смерти гражданина* право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом. В случае *реорганизации юридического лица* право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам — правопреемникам реорганизованного юридического лица.

В случаях и в порядке, предусмотренных ГК РФ, лицо вправе приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям.

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

К объектам приватизации не относятся жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г., находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков; служебные жилые помещения, кроме жилищного фонда совхозов и иных сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения.

39. ПОНЯТИЕ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА. ПРАВА ГРАЖДАН НА ПРИВАТИЗАЦИЮ ЖИЛЬЯ

! В Российской Федерации согласно действующему законодательству **приватизация жилья** означает бесплатную передачу гражданам жилых помещений, находящихся в

государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан, забронировавших занимаемые жилые помещения, по месту бронирования жилых помещений (разд. I Закона о приватизации).

В процессе приватизации жилого помещения предусмотрено участие двух сторон. Субъектами приватизации жилых помещений являются, с одной стороны, наниматель и совместно проживающие с ним члены его семьи, с другой — органы местного самоуправления и организации, уполномоченные передавать жилые помещения в собственность граждан.

Согласно Федеральному закону от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного имущества и муниципального имущества» приватизации не подлежат государственный и муниципальный жилищный фонд (абз. 3 п. 2 ст. 3).

Каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз. Содержание данного принципа заключается в том, что гражданин имеет субъективное право на приватизацию жилого помещения, если он проживает в доме государственного или муниципального фонда, но это право можно реализовать только один раз. Естественно, что в соответствии с принципом добровольности гражданин может вообще не реализовать это право и пользоваться жилым помещением на основании ранее заключенного договора найма этого помещения. В практике приватизации жилья нередки случаи, когда жилое помещение передается в собственность не всех, а некоторых проживающих в нем лиц в соответствии с достигнутым между ними соглашением. Владельцы приватизированного жилого дома и квартиры имеют право владеть, пользоваться и распоряжаться ими по своему усмотрению: продавать, завещать, сдавать в аренду, совершать иные сделки, не противоречащие

закону. На переходный к рыночным отношениям период для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, сохраняется действующий порядок поставки на учет и обеспечения жилыми помещениями. Обслуживание и ремонт жилых помещений осуществляется при желании их владельцев жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями, обслуживающими эти дома до приватизации. Оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом приватизированных жилых домов и квартир, производится их собственниками по ставкам, установленным для обслуживания государственного и муниципального жилищных фондов.

Приватизация не распространяется на жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения. Передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется уполномоченными собственниками указанных жилых помещений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, государственными или муниципальными учреждениями, казенными предприятиями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд.

Передача жилых помещений в собственность граждан оформляется *договором передачи*, заключаемым органами государственной власти или ОМСУ, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством. При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется, и государственная пошлина не взимается.

Согласно последним законодательным актам сроки приватизации продлены до 1 марта 2010 г. Также Постановлени-

ем от 15 июня 2006 г. №6-П Конституционный Суд РФ признал не соответствующим Конституции РФ запрет на приватизацию жилья для граждан, получивших его после 1 марта 2006 г. Иначе говоря, в настоящее время правом на приватизацию пользуются все граждане, занимающие жилые помещения по договору социального найма.

40. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, НЕ ПОДЛЕЖАЩИЕ ПРИВАТИЗАЦИИ ИЛИ ПРИВАТИЗИРУЕМЫЕ В ОСОБОМ ПОРЯДКЕ

В соответствии со ст. 4 Закона о приватизации не подлежат приватизации жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г., а также жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения в домах закрытых военных городков, служебные жилые помещения (за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения). Однако собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, а также предприятия, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, с согласия собственников вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения. Начиная с 1 марта 2005 г. не подлежащими приватизации признавались все жилые помещения, предоставленные гражданам по договору социального найма. То есть право на приватизацию занимаемого жилья было сохранено только для граждан, которые на указанную дату уже имели жилые помещения. Для них в соответствии со ст. 2 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» был установлен конкретный срок окончания прива-

тизации жилья — 1 января 2007 г. В 2006 г. произошли важные изменения. Во-первых, Федеральным законом от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ срок приватизации жилых помещений был продлен до 1 марта 2010 года. Во-вторых, Постановлением от 15 июня 2006 г. № 6-П Конституционный Суд РФ признал не соответствующим Конституции РФ запрет на приватизацию жилья для граждан, получивших его после 1 марта 2006 г.

Не подлежат приватизации, бронированию, обмену и служебные жилые помещения, находящиеся в государственной собственности в служебном жилищном фонде, переданном в оперативное управление ОВД, органам ФСБ России, органам по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, таможенным органам РФ и внутренним войскам МВД России и т.п.

Служебные жилые помещения, предоставляемые гражданам, занятым на работах с химическим оружием, также не могут быть объектами приватизации или обмена на другие помещения.

Запрещена приватизация жилых помещений в домах закрытых военных городков. Закрытые военные городки в соответствии с Законом РФ от 14 июля 1992 г. № 3297-I «О закрытом административно-территориальном образовании» относятся к объектам, для которых необходим особый режим безопасного функционирования и охраны государственной тайны, исключающий специальные условия проживания граждан. В ряде регионов предусмотрен конкретный порядок приватизации служебного жилья, но обязательными условиями для приватизации является то, что человек, проживающий на служебной жилой площади не менее 10 лет, обязан отработать на предприятии, которому принадлежит занимаемая им площадь, не менее 10 лет. Установленный Законом о приватизации перечень жилых помещений, которые не подлежат приватизации, не является исчерпывающим. Например, Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» устанавливает, что не подлежат приватизации земельные участки в гра-

ницах национальных парков, а также находящиеся на них здания, сооружения, помещения.

В соответствии с Законом о приватизации и Примерным положением о бесплатной приватизации жилищного фонда в Российской Федерации осуществляется приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта. В этом случае за наймодателем сохраняется обязанность производить ремонт дома.

Для оформления собственности на жилое помещение в порядке данной приватизации граждане должны представить следующий пакет документов:

- заявление (заявления) на приватизацию;
- документ, подтверждающий право на пользование жилым помещением;
- справку, подтверждающую, что ранее право на приватизацию жилья не было использовано, и т.д.

Следует учитывать, что собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, предприятия, за которыми *закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ве*дения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и коммунальных квартир. Приватизации в этом случае подлежит квартира в целом при волеизъявлении всех нанимателей жилых помещений в коммунальной квартире с согласия совершеннолетних членов.

Согласно законодательным актам военнослужащим — гражданам, обеспечиваемым на весь срок военной службы служебными жилыми помещениями, по достижении общей продолжительности военной службы 20 лет и более, а при увольнении с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями при общей продолжительности военной службы 10 и более лет предоставляются в собственность жилые помеще-

ния по избранному постоянному месту жительства. Остальные категории военнослужащих при увольнении с военной службы освобождают служебные жилые помещения в порядке, определяемом жилищным законодательством РФ.

41. ОСОБЕННОСТИ ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ, ЗАКРЕПЛЕННОГО ЗА ПРЕДПРИЯТИЯМИ

Предприятия, являющиеся собственниками жилищного фонда на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и коммунальных квартир. В такой ситуации приватизации подлежит квартира в целом при волеизъявлении нанимателей жилых помещений в коммунальной квартире.

Первоначально предполагалась возможность приватизации жилищного фонда, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий и учреждений, в случае приватизации этих предприятий, учреждений на условиях, установленных законодательством, что весьма ограничивало жилищные права граждан, так как жилищный фонд переходил в частную собственность. Собственник соответственно вправе распоряжаться полученным жильем по своему усмотрению. Однако законодательством так и не был регламентирован вопрос приватизации ведомственного жилья. В ст. 18 Закона о приватизации подтверждается право граждан, проживающих в домах государственного и муниципального жилищного фонда, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении, на сохранение объема жилищных прав, который был у них на момент приватизации указанных предприятий и учреждений. В этой ситуации организации получают его не в частную собственность, а лишь в хозяйственное ведение или оперативное управление; кроме того, этот фонд может быть передан в ведение органов МСУ, и соответственно передача ведомственного жилья не связана с каким-либо ограничением прав граждан.

2 В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» содержится разъяснение этой проблемы:

- решая вопрос о правомерности отказа в приватизации жилого помещения, находящегося в ведомственном жилищном фонде, необходимо учитывать, что в соответствии со ст. 18 Закона о приватизации переход государственных и муниципальных предприятий в иную форму собственности либо их ликвидация не влияют на жилищные права граждан, проживающих в домах таких предприятий и учреждений, в том числе и на право бесплатной приватизации жилья;
- гражданину не может быть отказано в приватизации жилого помещения в домах данных предприятий и учреждений и в том случае, если изменение формы собственности или ликвидация предприятий и учреждений имели место до вступления в силу ст. 18 названного Закона, поскольку действовавшее до этого времени законодательство не касалось вопросов приватизации их жилищного фонда, а законодательством, регулировавшим приватизацию жилищного фонда, не были установлены условия, которые лишали бы гражданина в указанных случаях права на получение в собственность занимаемого жилого помещения.

42. ПОНЯТИЕ ЖИЛИЩНЫХ И ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ КАК НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

! **Жилищный и жилищно-строительный кооператив** — это добровольное объединение граждан или юридических лиц на основе членства для удовлетворения потребностей в жилье, для управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

По содержанию эти кооперативы являются потребительскими. Регулирование деятельности кооперативов осуществляется на основе положения ст. 116 ГК РФ. Потребительский кооператив является некоммерческой организацией, т.е. юридическим лицом, не преследующим в качестве своей основной цели извлечение прибыли.

Жилищно-строительные кооперативы организуются при исполнительных органах местного самоуправления, при предприятиях, учреждениях и организациях, а также при колхозах и иных кооперативных общественных организациях.

Специальных законов о жилищных и жилищно-строительных кооперативах не существует, поэтому в качестве специальных норм закона, устанавливающих правила о создании, правовом положении и деятельности таких кооперативов, следует рассматривать положения ЖК РФ.

Различие вышеуказанных кооперативов заключается в том, что члены жилищно-строительного кооператива участвуют своими средствами в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома, в то время как члены жилищного кооператива финансируют приобретение и содержание уже готового многоквартирного дома, а также, при необходимости, его реконструкцию.

Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, вправе вступить в жилищно-строительный кооператив и получить в нем квартиру.

Правом на членство в кооперативе обладают граждане и (или) юридические лица. Вступать в кооператив могут граждане, достигшие возраста 18 лет. Следует учесть, что преимущественным правом на вступление в кооператив обладают малоимущие и иные граждане, признанные нуждающимися в улучшении жилищный условий. Граждане, оставившие работу на предприятиях, в учреждениях, организациях в связи с уходом на пенсию, принимаются на учет наравне с рабочими и служащими этих предприятий, учреждений, организаций.

В качестве юридического лица могут выступать как коммерческие, так и некоммерческие организации.

ЖК РФ (ст. 112) установил *порядок создания* таких кооперативов. Определено также количество членов, которое не может быть менее пяти и должно быть не более количества жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме.

На общем собрании *учредители* (лица, желающие создать кооператив) принимают решение о создании кооператива. Учредители, физические лица, могут участвовать в собрании лично или через своих представителей. Интересы юридических лиц вправе представлять их исполнительный орган (директор, генеральный директор и т.д.) либо иные лица по доверенности.

На учредительном собрании принимаются решения о создании жилищного или жилищно-строительного кооператива и утверждении его устава. *Устав кооператива*, принятый в соответствии с Примерным уставом жилищно-строительного кооператива общим собранием граждан и зарегистрированный в установленном порядке, является единственным учредительным документом и обязательным для всех его членов. Права и обязанности члена кооператива, а также членов его семьи, условия пользования и основания прекращения пользования жилыми помещениями определяются также уставом.

Кроме того, для существования кооператива помимо волеизъявления учредителей в качестве юридического лица необходима государственная регистрация.

Органы управления кооператива состоят:

- ☑ из общего собрания членов;
- ☑ конференции, если число участников общего собрания более 50 и это предусмотрено уставом;
- ☑ правления и председателя правления.

Деятельность жилищно-строительного кооператива прекращается в случаях, предусмотренных Примерным уставом жилищно-строительного кооператива, а также другими законами РФ.

43. ПОНЯТИЕ СЛУЖЕБНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ИХ ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СЛУЖЕБНЫХ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ВЫСЕЛЕНИЯ ИЗ НИХ

К категории служебных жилых помещений относятся жилые помещения, предназначенные для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, ОМСУ, государственным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность РФ или субъекта РФ либо в связи с избранием на выборные должности и в органы государственной власти или органы местного самоуправления.

Служебные помещения могут быть предоставлены только лицам, не обеспеченным жильем в данном населенном пункте. Как правило, под служебные жилые помещения выделяются отдельные квартиры. Законодательством установлен перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения.

1 Порядок предоставления служебных жилых помещений и пользования ими устанавливается законодательством РФ и ее субъектов. Основаниями предоставления таких помещений считаются решения их собственников (действующих от имени уполномоченных органов государственной власти либо органов местного самоуправления), а также уполномоченных ими лиц. Служебные жилые помещения предоставляются по решению администрации предприятия, учреждения, организации, правления колхоза, органа управления другой кооперативной и иной общественной организации, в ведении которых находятся эти помещения. На основании принятого решения гражданину выдается ордер на служебное помещение.

С гражданином, на имя которого выдан ордер, заключается письменный договор найма помещения на все время работы, в связи с которой ему предоставлено это помещение.

Согласно *договору найма служебного жилого помещения* одна сторона, являющаяся собственником помещения (действующий от его имени уполномоченный орган государственной власти или ОМСУ) или уполномоченное им лицо (*наймодатель*) обязуется передать другой стороне — гражданину (*нанимателю*) данное служебное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем. Договор оформляется только в простой письменной форме.

Рабочие и служащие, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией, подлежат выселению из служебного жилого помещения со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения.

Согласно договору *выселение возможно*:

- без предоставления другого жилого помещения;
- с предоставлением такового.

Если бывшие наниматели отказываются добровольно освободить жилое помещение, предоставленное по договору найма, который расторгнут или прекращен по иным основаниям, у наймодателя возникает основание для обращения в суд с иском о выселении без предоставления другого жилого помещения. В ситуации, когда нанимателями являются граждане, указанные в ст. 103 ЖК РФ, наймодатель также вправе требовать их выселения в судебном порядке, но с обязательным предоставлением другого жилого помещения.

Без предоставления другого жилого помещения, согласно ст. 103 ЖК РФ, *не могут быть выселены*:

- семьи военнослужащих, сотрудников ОВД, органов ФСБ, таможенных органов, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы;
- пенсионеры;
- члены семьи работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение и который умер;

☞ инвалиды I и II групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья по вине работодателя, профзаболевания и т.д.

Указанным гражданам предоставляется жилое помещение, соответствующее требованиям, установленным ЖК РФ.

44. ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ СЛУЖЕБНОГО ПОМЕЩЕНИЯ

В соответствии со ст. 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в *субаренду* и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, а также предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. В таких случаях, кроме перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Если же арендодатель заранее не желает, чтобы его имущество подлежало в дальнейшем передаче в субаренду третьим лицам, он может сделать это путем включения в договор соответствующей оговорки.

Срок действия договора субаренды не может превышать срока договора аренды. Правила о договорах аренды правомочны и к договорам субаренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Договор субаренды как производный от основного не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды, и не может предоставлять субарендатору больше прав, чем имеет арендатор. В силу этой зависимости досрочное прекращение арендных отношений влечет за собой и прекращение субаренды. В то же время закон защищает интересы добросовестного субарендатора. При досрочном расторжении договора аренды субарендатор вправе претендовать на заключение самостоятельного договора аренды на то имущество, которое находилось у него в пользовании. Сущ-

ность подхода состоит в том, что договор субаренды заключается с согласия арендодателя, и последний не должен ухудшать положение добросовестного субарендатора даже тогда, когда основной договор расторгается. Новый договор с субарендатором заключается с учетом условий досрочно расторгнутого договора аренды.

Если арендатор пользуется имуществом с нарушением условий договора аренды или назначения имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

В ст. 618 ГК РФ содержатся некоторые положения, обеспечивающие дополнительную защиту прав и законных интересов субарендатора. Досрочное прекращение договора аренды, конечно же, влечет и прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Однако субарендатор в этом случае получает право требовать от арендодателя в основном договоре аренды подписания с ним договора аренды на имущество, находившееся в его *пользовании согласно договору субаренды, в пределах* оставшегося срока субаренды и на условиях, соответствующих прекращенному договору аренды. Это может быть реализовано субарендатором вплоть до предъявления иска в суд (арбитражный суд) о понуждении арендодателя к заключению договора аренды.

Если договор аренды по основаниям, предусмотренным ГК РФ, является *ничтожным*, ничтожными являются и заключенные в соответствии с ним договоры субаренды.

Не допускается сдача в субаренду имущества, предоставленного арендатору по договору проката, передача им своих прав и обязанностей по договору проката другому лицу, предоставление этого имущества в безвозмездное пользование, залог арендных прав и внесение их в качестве вклада в хозяйственные товарищества и общества или паевого взноса в производственные кооперативы.

Согласно установленным законодательным актам, если иное не предусмотрено *договором аренды предприятия*,

арендатор вправе продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора. Такое правило не распространяется в отношении земли и других природных ресурсов и в иных случаях, предусмотренных законом.

Арендатор вправе без согласия арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, увеличивающее его стоимость, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

45. ПОНЯТИЕ ОБЩЕЖИТИЯ

1 *Назначение общежития* — проживание рабочих, студентов, учащихся, а также других граждан в период работы или учебы. Для этих категорий граждан предусмотрены специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома. Общежития укомплектовываются мебелью, другими предметами культурно-бытового назначения, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан, проживающих в них, в соответствии с типовыми нормами.

Право на проживание в общежитии предоставляется рабочим, студентам, а также другим гражданам по решению администрации общежития и администрации учебного заведения или организации, в ведении которых находится общежитие. Лицо, нуждающееся в жилой площади, подает в администрацию заявление с просьбой о предоставлении ему жилой площади. На основании принятого решения выдается *ордер*, который сдается администрации общежития при вселении. Самовольное переселение из одного помещения в другое запрещается.

Согласно законодательным документам жилая площадь в общежитии предоставляется в размере не менее 6 кв. м на одного человека, а семьям предоставляются изолированные жилые помещения.

Преимуществом на получение жилой площади в общежитии пользуются те же категории граждан, которые имеют право на первоочередное и внеочередное получение жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда, а также передовики производства, другие рабочие по решению трудового коллектива.

Вселяемые должны быть ознакомлены с правилами внутреннего распорядка общежития.

Проживающие в общежития имеют право:

- ☑ пользоваться предоставленной площадью, помещениями культурно-бытового и иного назначения;
- ☑ избирать и быть избранными в органы управления общежития, принимать участие в их работе, вносить предложения по улучшению жилищно-бытового и культурного обслуживания проживающих в общежитиях и добиваться их реализации;
- ☑ требовать обеспечения мебелью, постельными принадлежностями и другим инвентарем общежития, коммунально-бытовыми услугами, а также сохранности принадлежащего им имущества и т.д.

Обязанности проживающих в общежитиях:

- ☑ использование предоставленной им площади в соответствии с ее назначением;
- ☑ соблюдение правил внутреннего распорядка, пожарной безопасности и санитарно-гигиенических правил;
- ☑ своевременное внесение платы за пользование жилой площадью, предоставляемые коммунальные и другие услуги по установленным ставкам и тарифам и т.д.

Проживающие в общежитии участвуют также в проведении работ по благоустройству и озеленению прилегающей к общежитию территории.

В *обязанности администрации общежития* входят:

- ☑ создание необходимых жилищно-бытовых условий для проживающих;
- ☑ своевременная выдача мебели, постельных принадлежностей и другого инвентаря;
- ☑ ознакомление вновь прибывших с правилами внутреннего распорядка, а также с правами и обязанностями проживающих в общежитии;
- ☑ обеспечение вселения рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в строгом соответствии с выданными им ордерами и т.д.

Прекратившие работу сезонные, временные работники и лица, работавшие по срочному трудовому договору, а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие их них, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения из общежития, которое им было предоставлено в связи с работой или учебой. Лица, прекратившие работу по иным обстоятельствам, могут быть выселены лишь с предоставлением им другого жилого помещения.

Выбывающие из общежития лица обязаны сдать все числящееся за ними имущество. В случаях недостачи или повреждении имущества, принадлежащего общежитию, они возмещают причиненный ущерб.

Выселение граждан, проживающих в общежитии, производится по основаниям и в порядке, установленным жилищным законодательством.

46. СТОРОНЫ В ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЯХ

Правовые связи между людьми — участниками правоотношений — возникают на основе норм гражданского и жилищного законодательства. Суть возникающих

через субъективные права и обязанности связей состоит в том, что закон предоставляет право одному лицу, а обязанность другому, как правило, по одному и тому же объекту правоотношения (в частности, при предоставлении жилья по договору социального найма).

По функциональной направленности и содержательным элементам жилищные отношения подразделяются:

- на организационные (принятие на учет нуждающихся в жилье, установление очередности);
- управленческие (компетенции органов государственной власти и управления в области установления порядка учета жилищных фондов, установления требований к жилым помещениям и т.п.);
- имущественно-стоимостные (договоры социального, коммерческого найма).

Жилищные отношения по своей структуре сложны и многоплановы; как правило, они связаны с возникновением права пользования жилыми помещениями, защитой прав собственников, нанимателей, основаниями прекращения, утраты права на жилье. Поэтому их нельзя сводить только к вопросам принятия на учет, распределения жилья и заключения договоров, правомочиям собственника. Квалифицируются как жилищные отношения и общественные связи в области управления, эксплуатации, обеспечения сохранности и ремонта жилищного фонда, жилищно-коммунального обслуживания и др.

2 *В качестве субъектов в жилищных правоотношениях* принято рассматривать граждан, юридических лиц, Российскую Федерацию, субъекты РФ и муниципальные образования.

Принятые в ЖК РФ термины «граждане» и «юридические лица» соответственно обозначают граждан России и иностранных граждан, лиц без гражданства, лиц с двойным гражданством, а также как российских, так и иностранных юридических лиц. Для граждан России и иностранных граждан в сфере жилищных правоотношений установлен одинаковый

правовой режим. Однако в отдельных случаях из него допускаются изъятия, предусмотренных ЖК РФ и иными федеральными законами. Согласно общему правилу нанимателями по договору социального найма жилого помещения могут быть только *граждане Российской Федерации* (ст. 49 ЖК РФ). Иностранные граждане, как правило, не имеют права на субсидии по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (ст. 159 ЖК РФ). Положение о представлении гарантий материального и жилищного обеспечения иностранных граждан и лиц без гражданства на период их пребывания в Российской Федерации было утверждено постановлением Правительства РФ от 24 марта 2003 г. № 167.

Перечень участников жилищных отношений является исчерпывающим, т.е. лица, не указанные в нем, не могут непосредственно участвовать в жилищных отношениях. Например, это относится к крестьянским (фермерским) хозяйствам, которые не являются физическими или юридическими лицами. В жилищные правоотношения от имени крестьянского хозяйства может вступать его глава как физическое лицо, а остальные граждане — члены хозяйства — участвуют в жилищных отношениях от своего имени.

Наименование сторон и их правовое положение зависят от нескольких факторов:

- ☑ их вида;
- ☑ от того, в силу каких оснований данные правоотношения возникают;
- ☑ от вида жилищного фонда, в котором предоставлено жилое помещение.

В качестве *сторон жилищных организационных правоотношений* могут выступать, с одной стороны, органы, уполномоченные вести учет лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и распределять жилье (местная администрация, государственные и муниципальные предприятия и организации, ЖСК и ЖК и т.д.), с другой — гражданин, имеющий право на получение жилья в данном жилищном фонде.

В *жилищных имущественных отношениях* пользователем жилого помещения могут быть только граждане (наниматель, член ЖК или ЖСК, члены их семей, поднаниматели или временные жильцы и т.п.). Согласно *договору социального найма* жилые помещения предоставляются гражданам в домах государственного и муниципального жилищных фондов, в коммерческий наем могут сдаваться жилые помещения в любых фондах. Следовательно, круг наймодателей в договоре коммерческого найма значительно шире.

Согласно ст. 702—709 ГК РФ к жилищным отношениям не могут быть отнесены отношения, возникающие в процессе строительства жилых домов и жилых помещений. Они квалифицируются как подрядные (договоры подряда, строительного подряда). Также не являются жилищными и отношения, вытекающие из права собственности на жилые дома и жилые помещения. Они квалифицируются как отношения собственности с правомочиями владения, пользования и распоряжения собственника. Не относятся к жилищным отношения в связи с временным проживанием граждан в санаториях-профилакториях, домах отдыха, гостиницах и т.п. Они квалифицируются как отношения по оказанию услуг и регламентируются в основном ст. 779—783 ГК РФ.

47. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПРИ ПЕРЕВОДЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НА ДРУГОЙ ПРАВОВОЙ РЕЖИМ

Право собственности на жилое помещение включает в себя владение, пользование и распоряжение конкретным жилым помещением. Под функциями *владения* понимается законная возможность иметь данное жилое помещения у себя в собственности. *Правомочие пользования* включает в себя законную возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств. *Правомочие распоряжения* заключается в юридически обеспеченной возможно-

сти определения судьбы жилого помещения путем совершения юридических актов в отношении этого имущества. Собственник имеет право продать, обменять жилое помещение, подарить его и т.п.

Особенность правового режима права собственности на недвижимость заключается еще и в том, что согласно п. 1 ст. 551 ГК РФ переход к покупателю права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости также подлежит государственной регистрации. Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости. Право собственности носит бессрочный характер. Права всех собственников защищены равным образом. Подтверждением права собственности на жилое помещение являются правоустанавливающие документы.

Собственник обязан использовать жилое помещение только для проживания граждан. Не допускается размещение в жилых домах промышленных производств. Размещение в жилых домах предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого жилого помещения в нежилое в соответствии с порядком, установленным ЖК РФ. Не допускается нарушение собственником прав и интересов других лиц. Собственник жилого помещения также *не вправе* отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома и совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Согласно ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения *вправе предоставить во владение или в пользование* принадлежащее ему на праве собственности жилое помещении гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

Собственник несет бремя содержания жилого помещения и, если это квартира, общего имущества собственников жилых помещений в соответствующем многоквартирном доме.

В обязанности собственника жилого помещения входит: поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним; соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями.

48. СОХРАНЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ ЗА ВРЕМЕННО ОТСУТСТВУЮЩИМИ ГРАЖДАНАМИ

Жилищное законодательство предусматривает случаи, когда за нанимателем и членами его семьи сохраняется жилое помещение. Это временное отсутствие нанимателя и членов его семьи и выезд нанимателя и (или) членов его семьи на работу за границу или в районы Крайнего Севера и в приравненные к ним местности.

Жилая площадь сохраняется за временно отсутствующими гражданами на длительный срок в случаях:

- ☑ выезда для лечения в лечебно-профилактическом учреждении — в течение всего времени пребывания в нем;
- ☑ помещения в лечебно-трудовой профилакторий — в течение всего времени нахождения в нем;
- ☑ осуждения к лишению свободы — в течение всего срока отбывания наказания.

Временное отсутствие собственника жилого помещения и членов его семьи, независимо от срока отсутствия в месте постоянного жительства, не препятствует реализации ими своих прав. При временном отсутствии собственника или членов его семьи за ними должны сохраняться права и обязанности по пользованию и содержанию жилого помещения.

Необходимо отметить, что члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования жилым помещением (и при временном отсутствии это право сохраняется независимо от срока отсутствия) наравне с собственником

этого помещения, если при их вселении не было иного письменного соглашения. Члены семьи собственника имеют право без его согласия вселять в жилые помещения, предоставленные им в пользование, своих несовершеннолетних детей. Вселение членами семьи других граждан разрешается лишь с согласия собственника жилого помещения.

Права и обязанности членов семьи собственника жилого помещения могут быть изменены собственником и членами его семьи только с их (его) согласия в письменной форме. Если члены семьи собственника жилого помещения перестали быть членами его семьи (например, при разводе супругов), но продолжают проживать в этом жилом помещении, они сохраняют свои права и обязанности (в том числе и при временном отсутствии в месте постоянного жительства), если иное не было предусмотрено заключенным с ними письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением.

Законодательством определено, что состав и стоимость имущества, находящегося в частной собственности, приобретенного гражданами за счет их трудовых доходов, предпринимательской деятельности, сбережений и по другим основаниям, допускаемым законом (например, наследование, дарение), не ограничивается. Поэтому граждане могут иметь на праве собственности жилые дома, квартиры, иные жилые помещения без ограничения их количества и размера. Соответственно при временном отсутствии собственников в месте их постоянного проживания за ними должны сохраняться все права по владению, распоряжению и пользованию всеми находящимися в их собственности жилыми помещениями.

В действующем ЖК РФ практически отсутствуют нормы по регулированию вопросов, связанных с реализацией прав временно отсутствующих собственников жилых помещений и членов их семей. Оговорены только права отсутствующих совершеннолетних членов семьи (за которыми сохраняется право пользования жилым помещением) при совершении

собственником обмена принадлежащего ему жилого помещения на другое жилое помещение. Такой обмен возможен при наличии письменного согласия как совместно проживающих, так и отсутствующих членов семьи.

При временном отсутствии нанимателя и членов его семьи за ними сохраняется жилое помещение в течение шести месяцев. При их отсутствии сверх этого времени они могут быть признаны утратившими право пользования жилым помещением.

49. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, ПРИНАДЛЕЖАЩИМИ ЮРИДИЧЕСКИМ И ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ

Право пользования жилыми помещениями возникает лишь на основании договора найма, приобретения жилья в собственность или же предоставления жилого помещения по решению суда. Приобретение жилья в собственность возникает в результате совершения гражданско-правовых сделок, а также в результате членства в жилищно-строительном кооперативе.

Собственник осуществляет *права владения, пользования и распоряжения* принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Жилые помещения предназначены для проживания граждан.

Гражданин — собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания на основании договора.

Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций и промышленных производств допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Как известно, производственное помещение предполагает размещение в нем специального оборудования и приспособлений для производства изделий и ремонта (типографии, кузницы и др.). В про-

изводственных помещениях, как правило, имеются моторы, станки на фундаментах, искусственная вентиляция, печи специального назначения и т.п. Работа таких агрегатов в жилом доме делает невозможным проживание в нем жильцов. Поэтому размещение и «соседство» в жилом доме жилых помещений и производственных помещений недопустимо.

Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, ЖК РФ.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственниками жилых помещений могут быть любые субъекты гражданских правоотношений.

К *жилым помещениям* относятся:

- ☑ жилые дома, квартиры в многоквартирных жилых домах;
- ☑ жилые комнаты и иные помещения, предназначенные для проживания и признающиеся жилыми в соответствии с национальными традициями народов, населяющих Российской Федерации, закрепленными законодательством субъектов РФ.

Независимо от вида жилищного фонда, где находится жилое помещение, *собственнику жилого помещения принадлежат права*: владения (основанная на законе или договоре возможность фактически обладать жилым помещением); пользования (возможность эксплуатации и использования жилого помещения путем извлечения из него полезных свойств); распоряжения (возможность определять юридическую судьбу жилого помещения).

Граждане должны действовать при использовании жилых помещений добросовестно, разумно, соблюдая требования законов, а также нравственные принципы общества. Жилые и подсобные помещения в квартире должны использоваться в полном соответствии с назначением этих помещений. Пользователи жилых помещений должны бережно и заботливо относиться как к непосредственно используемой ими жилой площади и ее оборудованию (печи, водопровод, канализация, газовое оборудование, ванная и т.п.), так и ко всякому другому имуществу квартиры и домовладения в целом.

Жилые помещения любой из форм собственности могут сдаваться их собственниками гражданам для проживания на основании договоров.

50. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами, установленными законом (ст. 30 ЖК РФ).

Гражданин, являясь *собственником жилого помещения, имеет право* предоставить во владение или в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение другому лицу на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом

требований, установленных жилищным и гражданским законодательством.

Если жилое помещение — квартира, то ее собственник несет бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме, а если жилым помещением является комната в коммунальной квартире, то ее собственник, помимо бремени содержания общего имущества в многоквартирном доме, обязан содержать общее имущество собственников комнат в такой квартире. Указанные обязанности вытекают из норм статей ГК РФ. В них предусмотрено, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома

Пользование жилым помещением должно осуществляться с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями. Данными Правилами установлены определенные обязанности для пользователей жилыми помещениями, например, поддержание надлежащего состояния жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), соблюдение чистоты и порядка в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других помещениях общего пользования. За нарушение Правил виновный может быть привлечен к административной ответственности.

Обязанности собственника жилого помещения включают в себя ответственность по содержанию данного помещения, а если помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. На *собственника комнаты в коммунальной квартире* также возложены обязанности по содержанию общего имущества собственников

комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено законом или договором.

Также в *обязанности собственника жилого помещения* входит: поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

ЖК РФ устанавливает нормы, регулирующие пользование жилыми помещениям, предоставленными по завещательному отказу. В соответствии со ст. 1137 ГК РФ *завещательный отказ* — это возложение завещателем на одного или нескольких наследников исполнения за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц, которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности. Гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения. На основании завещательного отказа он вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением. По истечении срока пользования право пользования у гражданина прекращается.

Дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несет солидарную ответственность с собственником этого помещения по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

В ситуации, когда гражданин проживает в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением, он вправе пользоваться жилым помещением так же, как и гражданин по завещательному отказу, если иное не предусмотрено договором.

51. ПРАВО НА ЗАВЕЩАНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

Завещанием признается распоряжение гражданина на случай смерти о своем имуществе, сделанное в установленной законодательством РФ форме.

Правом на завещание обладает любой дееспособный гражданин нашей страны.

Распорядиться имуществом на случай смерти можно только путем совершения завещания.

Завещание может быть составлено гражданином, обладающим в момент его совершения дееспособностью в полном объеме.

Завещание должно быть совершено *лично*, самим завещателем. Совершение завещания через представителя не допускается.

В завещании могут содержаться распоряжения только одного гражданина. Совершение завещания двумя или более гражданами не допускается.

Завещание относится к *односторонней сделке*, которая создает права и обязанности только после открытия наследства.

Изменения, произошедшие в стране за последнее десятилетие, привели к возникновению частной собственности в жилищной сфере. Расширился круг оснований перехода жилых помещений в собственность граждан, появился слой населения, состоящий из собственников жилья. Поэтому данный вид имущества все чаще становится объектом наследственных правоотношений.

Право завещателя — по своему усмотрению распорядиться имуществом в пользу любого лица, определить доли наследников в наследстве, лишить наследства одного, нескольких или всех наследников по закону, не указывая причин такого лишения, а также включить в завещание иные распоряжения, предусмотренные правилами ГК РФ о наследовании, отменить или изменить совершенное завещание.

В соответствии со ст. 1149 ГК РФ *свобода завещания* ограничивается правилами об обязательной доле в наследстве.

Завещатель вправе совершить завещание, содержащее распоряжение о любом имуществе, в том числе о том, которое он может приобрести в будущем. Право завещателя включает в себя распоряжение всей жилой площадью, принадлежащей ему, по своему усмотрению, даже завещать ее государству, органам местного самоуправления, любому знакомому лицу, родственникам. Завещатель имеет право завещать имущество, включенное в содержание правоспособности граждан (ст. 18 ГК РФ). Отказ от установленных законом прав недопустим.

Завещатель не обязан сообщать кому-либо о содержании, совершении, об изменении или отмене завещания. Отсутствие такой обязанности не говорит об отсутствии права завещателя сообщить любую информацию о завещании кому бы то ни было. В то же время нотариус, другое удостоверяющее завещание лицо, переводчик, исполнитель завещания (душеприказчик), свидетели и рукоприкладчик (гражданин, подписывающий завещание вместо завещателя) не вправе до открытия наследства разглашать сведения о завещании. Если же кто-либо из них нарушит это требование закона, то завещатель вправе требовать компенсации морального вреда, нанесенного в результате разглашения личной тайны завещания и нарушения неприкосновенности частной жизни

Завещатель может распорядиться своим имуществом или какой-либо его частью, составив одно или несколько завещаний. Возможно составление нескольких завещаний, в каждом из которых будет определена судьба конкретного имущества. Составление одного завещания представляется более предпочтительным.

Право завещать любое имущество распространяется на вещи, даже если они относятся к ограниченно оборотоспособным. Совершение завещания само по себе не изменяет существующих на момент завещательного акта правоотношений и правообладателей, поэтому специальный режим тех или иных вещей не может быть основанием для ограничения

права завещать имущество. Этот режим вещей не препятствует включению их в состав наследства и принятию наследства. Однако особенности наследования вещей, ограниченно оборотоспособных, включая завещательное их наследование, предусмотрены ст. 1180 ГК РФ. При наследовании жилого помещения должен регистрироваться переход права собственности.

52. ПРАВО ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ И ИНОЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Многоквартирным домом принято считать строение, относящееся к недвижимому имуществу. Это строение создается на земельном участке, отведенном для этих целей в порядке, установленном градостроительным и земельным законодательством, с получением на это необходимых разрешений и с соблюдением установленных градостроительных и строительных норм и правил.

Отличительная особенностью многоквартирного дома состоит во вхождении в его состав нескольких квартир. В качестве структурно обособленных помещений в многоквартирном доме могут находиться и нежилые помещения, как самостоятельные объекты гражданских прав (например, библиотека, магазин, отделение банка и т.п.). Оставшуюся, кроме квартир и индивидуально-определенных нежилых помещений, часть многоквартирного дома составляют элементы общего имущества в многоквартирном доме, которые названы в ст. 36 ЖК РФ. При этом земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, входит согласно вышеназванной статье в состав общего имущества в многоквартирном доме, но не входит в состав самого многоквартирного дома. Это различные объекты недвижимого имущества.

Объекты собственности в многоквартирном доме:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более

одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры и т.д.;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства данного дома, объекты, расположенные на указанном земельном участке (ст. 36 ЖК РФ).

Собственникам жилых помещений эти объекты принадлежат на правах общей долевой собственности.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Являясь собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, граждане вправе владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме допускается только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Общим решением собственников помещений в многоквартирном доме, принятом на общем собрании таких собственников, *объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы* в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов граждан и юридических лиц. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до

дня введения в действие ЖК РФ. Новое обременение земельного участка устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Собственники помещения в многоквартирном доме не имеют права:

- ☑ осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;
- ☑ отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

53. ПОНЯТИЕ КОНДОМИНИУМА

! **Кондоминиум** представляет собой единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание и иные объекты недвижимости. В этом комплексе отдельные части предназначены для жилых или иных целей, находятся в собственности граждан, юридических лиц, — частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части находятся в общей долевой собственности.

1 В *состав кондоминиума* могут входить следующие объекты: одно здание, его часть или несколько зданий, в которых помещения принадлежат различным домовладельцам, с прилегающим земельным участком; несколько компактно расположенных зданий или сооруже-

ний — односемейных, садовых или дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражей и других объектов.

Кондоминиум как единый комплекс недвижимого имущества, а также права на недвижимое имущество в кондоминиуме и сделки с ним подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством с предоставлением паспорта домовладения.

Развитие приватизации жилья привело к увеличению числа многоэтажных домов и групп домов (кондоминиумов), в которых ряд квартир или нежилых помещений находятся в частной собственности граждан или юридических лиц, государственной или муниципальной собственности и предоставляются в пользование на условиях найма, аренды, а другие части недвижимости находятся в общей долевой собственности домовладельцев. Организация товариществ собственников жилья в таких домах (кондоминиумах) началась, но не получила достаточно широкого распространения в связи с отсутствием соответствующего закона, примерного устава и других правовых актов.

Домовладельцы владеют, пользуются и распоряжаются помещениями в кондоминиуме, находящемся в собственности, в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

2 *К общему имуществу в кондоминиуме* относятся обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции и т.д. Общее имущество в кондоминиуме находится в общей долевой собственности домовладельцев. Они владеют, пользуются и в установленных законом пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме. Общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельца на помещение в кондоминиуме.

По соглашению домовладельцев объекты общего имущества могут быть преданы в пользование какому-либо лицу или

лицам в случае, когда это не связано с нарушением охраняемых законом их прав и интересов.

В обязанности домовладельцев входит обеспечение с соблюдением установленных нормативных и технических требований использования, содержания и ремонта, перестройки и модернизации помещений или их частей, находящихся в их собственности, без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других домовладельцев. Домовладельцы в кондоминиуме несут в установленном порядке бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества.

Общие размеры обязательных платежей каждого домовладельца на содержание и ремонт общего имущества устанавливаются на основе учета единых правил и норм, утвержденных органами местного самоуправления, и обеспечивают возмещение издержек на обслуживание, текущий и профилактический ремонты, а также возмещение издержек на капитальный ремонт общего имущества. Размер обязательных платежей каждого домовладельца на содержание и ремонт общего имущества пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (доля участника).

Для реализации целей обеспечения сохранности недвижимого имущества в кондоминиуме, безопасности и комфортности проживания или пребывания в нем граждан обслуживание и эксплуатация недвижимости в кондоминиуме должны осуществляться физическими или юридическими лицами, имеющими лицензию на осуществление ремонтно-эксплуатационной или строительной деятельности в случае, если закон требует наличия такой лицензии.

54. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

1 Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, то орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит *открытый конкурс по отбору управляющей организации.* Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного ч. 4 ст. 161 ЖК РФ открытого конкурса, в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ.

Орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия, указанного в договоре управления многоквартирным домом, созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято в соответствии с ч. 3 ст. 161 ЖК РФ.

Любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию в соответствии с положениями ч. 4 ст. 161 ЖК РФ.

Заключение договора управления многоквартирным домом *без проведения открытого конкурса*, предусмотренного ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

55. ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Договор управления многоквартирным домом — это договор, по которому одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

Договор управления многоквартирным домом заключается в *письменной форме* путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

В договоре управления многоквартирным домом *должны быть указаны*:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок *не менее чем один год и не более чем пять лет*, а в случае, указанном в ч. 5 ст. 161 ЖК РФ, на срок *не менее чем один год и не более чем три года*.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе *отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом*, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений разд. V и VI ЖК РФ.

Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме

одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме *отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.*

Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования, устанавливается соответственно Правительством РФ, органом государственной власти субъекта РФ и органом местного самоуправления.

Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования, осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения конкурса.

56. НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ

При *непосредственном управлении многоквартирным домом* собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений заключают на основании решений общего собрания. При этом все или большинство собственников помещений выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в многоквартирном доме.

В целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления:

- ☑ обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;
- ☑ могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;
- ☑ содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме,

о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

57. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. СТРУКТУРА ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает:

- у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или управомоченные ими лица.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жило-

го помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает плату:

- ☑ за пользование жилым помещением (плату за наем);
- ☑ содержание и ремонт жилого помещения, включающую плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- ☑ коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает плату:

- ☑ за содержание и ремонт жилого помещения, включающую плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- ☑ коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Плата за коммунальные услуги включает плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

58. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Исходя из принципа добровольности членства в любом объединении создание такой формы управления общим имуществом, как товарищество собственников жилья, не исключает возможности для отдельных домовла-

дельцев оставаться вне данного объединения, не утрачивая с ним иных связей, кроме членства в товариществе. На этом основании нормы Федерального закона от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» (данный Закон утратил силу), позволяющие говорить об обязательном членстве в товариществе, не восприняты ЖК РФ. Например, если в ранее действовавшем Законе «О товариществах собственников жилья» указывалось, что членство в товариществе возникает у домовладельцев с момента государственной регистрации товарищества как юридического лица, то на основании ст. 143 ЖК РФ членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении. Иными словами, приобретение права собственности на помещение в доме влечет за собой не обязанность, а право собственника на членство в товариществе: купив квартиру, вы не становитесь автоматически членом существующего в данном доме товарищества.

В соответствии со ст. 135 ЖК РФ **товарищество собственников жилья** — это некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения общим имуществом в таком доме.

Товариществом считается также объединение домовладельцев — собственников помещений как в существующих кондоминиумах, так и во вновь создаваемых.

Товарищество собственников жилья обладает *специальной правоспособностью* с момента его государственной регистрации.

Товарищество создается без ограничения срока его деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества. ЖК РФ в диспозитивной норме допускает возможность создания такой некоммерческой организации также на оп-

ределенный срок, установленный в ее уставе (например, для достижения конкретной хозяйственной цели, после чего деятельность товариществ прекращается).

Отношения, касающиеся *имущественной ответственности товарищества собственников жилья*, регламентированы в ч. 6 ст. 135 ЖК РФ и основываются соответствующими положениями ГК РФ. Один из важнейших признаков юридического лица — наличие самостоятельной имущественной ответственности. Товарищество отвечает по обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Статья 136 ЖК РФ допускает создание товариществ собственников жилья не только в одном многоквартирном доме, но также при объединении:

- нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, *расположенными на общем земельном участке* или нескольких соседних, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;
- расположенных близко зданий, строений или сооружений — жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты, отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, но не отвечает по обязательствам своих членов.

Органами управления товарищества являются: общее собрание членов товарищества и правление товарищества.

Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товарищества и должно созываться в порядке, установленном уставом товарищества.

Руководство текущей деятельностью возлагается на правление товарищества, полномочия которого заключаются в принятии решений по всем вопросам деятельности. Правление товарищества избирается из членов товарищества общим собранием на срок, указанный в уставе.

Статьи 137 и 138 ЖК РФ предусматривают основные права и обязанности товарищества собственников жилья.

Товарищество вправе:

- ☑ заключать договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг;
- ☑ определять смету расходов и доходов на год, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд;
- ☑ выполнять работы для собственников помещений и предоставлять им услуги и т.д.

Товарищество обязано:

- ☑ обеспечивать выполнение требований ЖК РФ, других федеральных законов и устава товарищества;
- ☑ заключать договоры о содержании и ремонте имущества;
- ☑ выполнять обязательства по договору;
- ☑ обеспечивать надлежащее состояние имущества и т.д.

59. ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ЕГО СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ

Жилищным фондом принято называть совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации, независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома, квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Граждане обязаны принимать участие в мероприятиях по осуществлению улучшения использования и по обеспечению сохранности жилищного фонда, в проведении работ по благоустройству, озеленению и т.д.

Жилищно-эксплуатационные организации (а при их отсутствии — предприятия, учреждения, организации, осуществляющие эксплуатацию жилых домов) должны осуществлять мероприятия по сохранности жилищного фонда и надлежащего его использования, высокого уровня обслуживания граждан, а также контролировать соблюдение гражданами правил пользования жилыми помещениями.

В соответствии с правилами и нормами эксплуатации и ремонта жилищного фонда в *обязанности наймодателя* входит:

- ☑ систематически производить осмотр жилых домов и жилых помещений, профилактическое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них;
- ☑ своевременно производить капитальный и текущий ремонт жилых домов, обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них;
- ☑ своевременно проводить подготовку жилых домов, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них, к эксплуатации в зимних условиях.

Наймодатель должен за свой счет выполнять все работы по текущему и капитальному ремонту жилого дома. Внутриквартирный текущий ремонт жилых помещений за счет наймодателя производится только в случаях, когда такой ремонт связан с устранением неисправностей отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем либо с производством капитального ремонта.

Повреждения, касающиеся жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, происшедшие по вине жильцов, исправляются нанимателем или наймодателем за счет нанимателя.

В случаях когда капитальный ремонт не может быть произведен без выселения нанимателя, наниматель и члены его семьи обязаны переселиться на время проведения капитального ремонта в другое предоставляемое наймодателем жилое

помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям, без расторжения договора найма на ремонтируемое жилое помещение.

К *обязанностям нанимателя жилого помещения* относится проведение за свой счет текущего ремонта занимаемых им жилых помещений и мест общего пользования в квартире.

Также с разрешения наймодателя нанимателю разрешено производить за свой счет замену санитарно-технического и иного оборудования повышенного качества.

При освобождении жилого помещения наниматель обязан сдать его наймодателю в надлежащем состоянии.

Условия и порядок проведения ремонта регламентируются договором найма жилого помещения, правилами пользования жилым помещением, а также законодательством РФ.

Техническое обслуживание общественного жилищного фонда, домов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, а также многоквартирных домов, находящихся в собственности граждан, возложено на государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные службы согласно договору.

60. ЗАЩИТА ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН

В отличие от любого другого объекта гражданских прав, жилое помещение является объектом регулирования сразу двух отраслей права: гражданского и жилищного. Какие бы отношения ни возникали у участников гражданского оборота по поводу жилых помещений, указанные отношения всегда в той или иной степени будут подчиняться нормам и гражданского, и жилищного права.

В ЖК РФ установлен механизм защиты жилищных прав. Согласно ч. 1 ст. 46 Конституции РФ каждому гражданину гарантирована судебная защита его прав и свобод. В связи с этим ЖК РФ закрепляет приоритет судебной защиты нарушенных жилищных прав по отношению к защите таких прав в административном порядке.

В ст. 11 ЖК РФ представлен общий порядок судебной защиты жилищных прав, являющейся одной из гарантий их осуществления. Данное положение соответствует ст. 46 Конституции РФ, гарантирующей каждому право на судебную защиту. Судебный порядок является преимущественной, но не единственной формой защиты прав. Пункт 2 ст. 11 ЖК РФ допускает также административный порядок защиты жилищных прав.

Административный порядок защиты жилищных прав может выражаться:

- в обжаловании действий и актов государственных органов в вышестоящий по отношению к ним орган исполнительной власти;
- принятии государственными органами, наделенными соответствующими полномочиями, решений с использованием способов защиты жилищных прав, предусмотренных п. 3 ст. 11 ЖК РФ и ст. 12 ГК РФ, при соблюдении процедуры, установленной нормативными актами.

Таким образом, стороны жилищных правоотношений имеют возможность выбора между судебным и административным порядком защиты своих прав. При этом административный порядок защиты жилищных прав применяется только в случаях, предусмотренных законом, и решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в суд.

Защиту нарушенных жилищных прав осуществляет суд общей юрисдикции или арбитражный суд. Судами рассматриваются жилищные дела на основании заявлений либо жалоб заинтересованных лиц. В равной степени обладают правом на судебную защиту, если они полагают, что их жилищные права нарушены, как граждане Российской Федерации, так и иностранные граждане и лица без гражданства, являющиеся участниками жилищных отношений на территории Российской Федерации.

Руководствуясь ч. 2 ст. 46 Конституции РФ, решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суде. Ни Конституция РФ, ни другие акты законодательства не содержат перечня таких решений и действий, которые можно обжаловать, поскольку исходят из допустимости обжалования во всех случаях. Если соответствующие решения и действия или бездействие нарушают жилищные права, то заинтересованное лицо может обратиться в суд или арбитражный суд, руководствуясь соответственно положениями гл. 25 Гражданского процессуального кодекса РФ или гл. 24 Арбитражного процессуального кодекса РФ. В ситуациях, когда заявитель считает, что жилищные права нарушены изданием незаконного нормативного правового акта, при обращении в суд или арбитражный суд с заявлением о признании такого акта недействующим полностью или в части он должен учитывать вышеуказанные законодательные акты.

В компетенцию Конституционного Суда РФ также входит проверка конституционности закона, примененного или подлежащего применению в конкретном деле, относительно жалоб граждан на нарушение конституционных прав и по запросам судов.

Административная ответственность является одной из форм юридической ответственности граждан, должностных лиц, юридических лиц за совершенное административное правонарушение.

Административный порядок защиты жилищных прав применяется, если он предусмотрен ЖК РФ или иным федеральным законом. Однако соблюдение административного порядка не лишает лица права обратиться в суд.

4 В соответствии с международными договорами РФ правом каждого гражданина является возможность обращения в межгосударственные органы по защите прав и свобод человека, если исчерпаны все имеющиеся

внутригосударственные средства защиты. Таким органом является Европейский суд по правам человека. В полномочия Суда входит рассмотрение жалоб от любого физического лица, любой неправительственной организации или любой группы частных лиц. Далее жалоба направляется в Секретариат Суда. Содержание включает в себя существо спора, указание инстанций, в которые обращался гражданин, какие нормы закона нарушены и т.д. Вышеуказанная организация может принять дело только по истечении шести месяцев с момента вынесения национальными органами окончательного решения.

www.infanata.org
Электронная версия данной книги создана исключительно для ознакомления только на локальном компьютере! Скачав файл, вы берёте на себя полную ответственность за его дальнейшее использование и распространение. Начиная загрузку, вы подтверждаете своё согласие с данными утверждениями!
Реализация данной электронной книги в любых интернет-магазинах, и на CD (DVD) дисках с целью получения прибыли, незаконна и запрещена! По вопросам приобретения печатной или электронной версии данной книги обращайтесь непосредственно к законным издателям, их представителям, либо в соответствующие организации торговли!
www.infanata.org